



Falkenbergs
kommun

Samrådshandling



Detaljplan för bostäder och
centrumverksamhet

Del av Slöinge 1:120 m fl

Falkenbergs kommun, KS2018/510

Planbeskrivning

Upprättad 2024-09-17

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

Kommunen tar fram en detaljplan för att styra hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta med plangränser och planbestämmelser som ger både rättigheter och begränsningar. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning och illustrationer. Den är inte juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen och fungera som ett stöd för hur detaljplanen ska tolkas i samband med till exempel bygglov. Andra handlingar som tas fram som underlag till detaljplanen är grundkarta, fastighetsförteckning och olika slags utredningar.

Processen för att upprätta en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen.

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2024-09-17

Plankarta och illustrationskarta, 2024-09-17

Övriga handlingar

Grundkarta, 2024-05-06

Fastighetsförteckning, 2024-08-28

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-05-10 EnSuCon

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2022-05-30 AFRY

Bilaga C Arkeologisk utredning, 2022-10-26 Länsstyrelsen

Bilaga D Trafik- och bullerutredning, 2022-08-18 WSP

Bilaga E VA- och dagvattenutredning, 2022-12-16 Markera

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd 25 september – 23 oktober 2024

Samrådsmöte/öppet hus

Samrådsmöte hålls torsdagen den 3 oktober från kl 17:30 i Slöinge skolas matsal, där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2024-10-20 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Isabelle Winter 0346- 88 60 00 / plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	6
Detaljplanens syfte.....	6
Planens huvuddrag	6
Planens bakgrund och handläggning.....	7
Preliminär tidplan.....	7
Läge, areal och markägoförhållanden	8
2 Tidigare ställningstaganden	9
Kommunala mål, strategier och program.....	9
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	9
Detaljplaner.....	9
Fastighetsplan	10
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	11
Riksintressen och Natura 2000.....	11
Strandskydd och biotopskydd	11
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	12
5 Förutsättningar och förändringar	12
Mark, vatten och vegetation	12
Fornlämningar	13
Geoteknik och radon.....	14
Förorenad mark	16
Översvämning	16
Djurhållning.....	17
Landskapsbild, kulturmiljö	17
Befintlig bebyggelse	17
Planerad bebyggelse	17
Planförslaget.....	18
Buller och vibrationer	21
Offentlig och kommersiell service.....	21
Lek och rekreation	21
Trygghet och tillgänglighet	21
Skyddsrum	21
Gator och trafik.....	22

6 Teknisk försörjning	22
Vatten, spillvatten, brandvatten	22
Dagvatten och skyfall	23
Värme, gas, el	24
Avfall	24
7 Genomförande av planförslaget	25
Organisatoriska och administrativa frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	28
8 Konsekvenser av planens genomförande	28
Fastighetskonsekvensbeskrivning	28
Miljökonsekvenser	29
Sociala konsekvenser	29
9 Medverkande	29

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet. Planområdet är uppdelat i tre delar där de två södra delarna syftar till att möjliggöra för bostadsändamål och den norra delen vid vägkorsningen Göteborgsvägen/Skanssgatan, syftar till att möjliggöra för centrumverksamhet och bostadsbebyggelse. Detaljplanen är flexibel och möjliggör sammanlagt byggnation av enbostadshus, radhus, parhus, kedjehus, flerbostadshus och centrumverksamhet. Planen syftar också till att möjliggöra utformning av område för dagvattenhantering.

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör för bostäder, centrumverksamhet, park, natur och gata. Detaljplanen möjliggör för cirka 28 bostäder av blandad bebyggelse.



Del av fastigheten Slöinge 1:120, syd (område 1) är ca 10 000 kvm stort och består idag av ett gräsfält. Det har tidigare funnits en gård i områdets södra del. Området omfattas inte av någon detaljplan. Slyområdet i väst är ett ca 1000 kvm stort område som idag endast inhyser träd och sly. Området är detaljplanelagt som park eller plantering. Detaljplaneförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse i upp till 2 våningar. Planförslaget möjliggör även för natur/park, gata och en dagvattendamm.

Fastigheten Slöinge 1:125 (område 2) är ca 3400 kvm stort och inhyser idag en nerlagd förskola, en parkering och en gräsyta. Fastigheten är idag detaljplanelagd för allmänt ändamål. Området angränsas i norr av två småhustomter varav en är bebyggd, den obyggda tomten är ca 700 kvm stor och är idag detaljplanelagd

som park eller plantering. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i upp till 3 våningar respektive 1,5 våningar.

Del av fastigheten Slöinge 1:120, norr (område 3) är ca 4000 kvm stort och består idag av en gräsyta. Området är detaljplanelagt för motorserviceändamål och park eller plantering. Detaljplaneförslaget möjliggör för flerbostadshus i upp till 4 våningar med centrumverksamhet i bottenplan.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2018-12-07 samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att utarbeta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Slöinge 1:120. Under planarbetet har ytterligare omkringliggande fastigheter, för att främja för framtida markutveckling, inkluderats.

Detaljplanen tas fram genom standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (med ändringar t o m SFS 2020:76).

Preliminär tidplan

Samråd höst 2024

Granskning vår 2025

Antagande höst 2025



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i de södra samt centrala delarna av Slöinge, cirka 14 km sydöst om Falkenbergs centrum. Planområdet är sammanlagt cirka 1,8 ha stort.

Del av fastigheten Slöinge 1:120 syd (område 1) avgränsas i norr av ett parhus, i väster av Johans väg som vidare angränsar mot två småhustomter, en nerlagd banvallsled och ett slyområde. I öst angränsas området av flerbostadshus uppförda i två våningar. Området omges av bostadshus i alla väderstreck förutom i söder där marken angränsar mot kommunalägd åkermark. Del av Slöinge 1:120, område 1, är ca 1 ha stort.

Fastigheten Slöinge 1:125 (område 2) avgränsas i norr av två småhustomter varav endast en är bebyggd som i sin tur angränsas av trafikverkets väg Skansgatan. Den obebyggda tomten del av Slöinge 1:120 är ca 690 kvm stor och Slöinge 1:125 är ca 3500 kvm stor. I väst avgränsas området av Rapsvägen som vidare angränsar till

flerbostadshus och i syd av Alsins väg som angränsar till parhus. I öst angränsas området av ett gruppboende drivet i kommunal regi.

Del av fastigheten Slöinge 1:120, norr (område 3) avgränsas i norr av ett småbostadshus, i väst av Göteborgsvägen som vidare angränsar till en central obebyggd fastighet och i syd av Skansgatan och i öst av en gräsyta samt landsväg 601. Del av Slöinge 1:120 norr är ca 3800 kvm stort.

Marken inom hela planområdet ägs av Falkenbergs kommun.

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

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 2023 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

- Utbildning och omsorg med hög kvalitet
- Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
- Sveriges bästa näringslivskommun

En ny detaljplan bedöms framförallt bidra till att målet Sveriges bästa näringslivskommun uppfylls.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, är enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar.

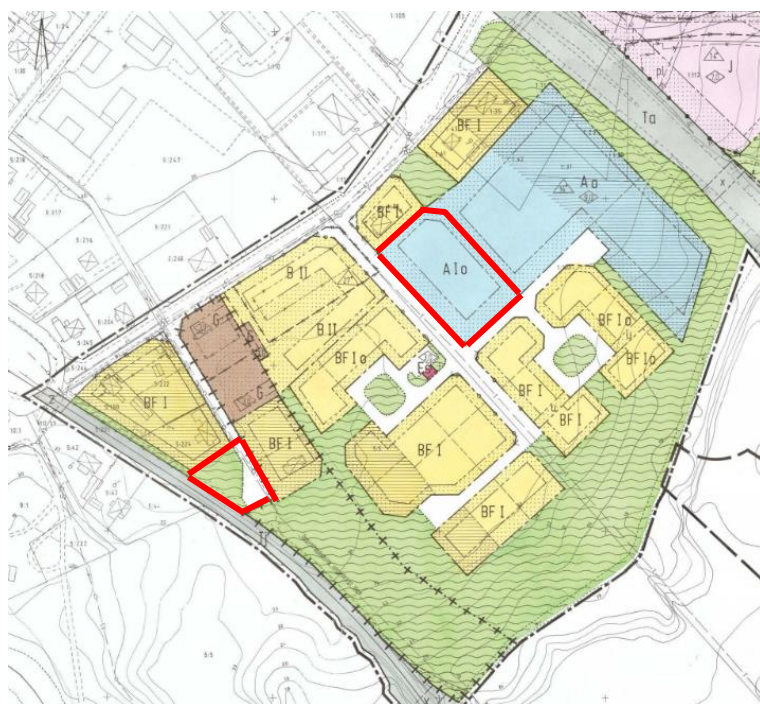
Falkenbergs kommun har som ambition att växa till 50 000 invånare innan 2030. Falkenbergs översiktsplan förutspår att ca 300 nya bostäder behöver tillskapas på mellanbygden fram till år 2030. Det finns alltså ett behov av att bygga fler bostäder i Falkenberg kommuns orter. Slöinge är utpekad som en serviceort, vilket innebär att ny bebyggelse bör prioriteras på orten då existerande samhällsservice redan finns etablerad. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

I delöversiktsplan för Slöinge, antagen 1996, nämns bland annat möjligheten att skapa en bostadsnära park när södra delar av fastigheten Slöinge 1:120 bebyggs med bostäder. Vidare understryks betydelsen av att planera och bygga bostäder med en ekologisk grundsyn. "Ju högre biologisk mångfald, desto stabilare ekosystem". Detta kan exempelvis innebära att omväxlande och varierade grönytor bevaras eller anläggs, allt från spridningskorridorer till parker. Översiktsplan 2.0 för Falkenbergs kommun benämner Slöinge som en serviceort som har stor potential att kunna växa.

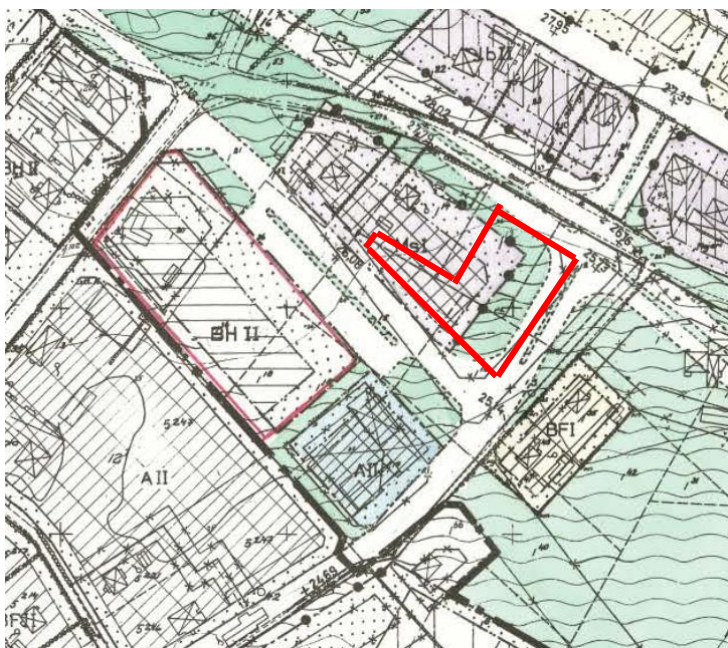
Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplanerna Å 66 (1980) och Å 49 (1969).

Detaljplan Å 66 (del av område 1 och område 2). Gällande markanvändning är allmänt ändamål samt park eller plantering.



Detaljplan Å49 (område 3), gällande markanvändning är motorservice ändamål och park eller plantering.



Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för bostadsbebyggelse. Planförslaget innebär förtätning av befintligt bostadsområde vilket sparar utbyggnation på omgivande åkermark.

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

Riksintressen och Natura 2000

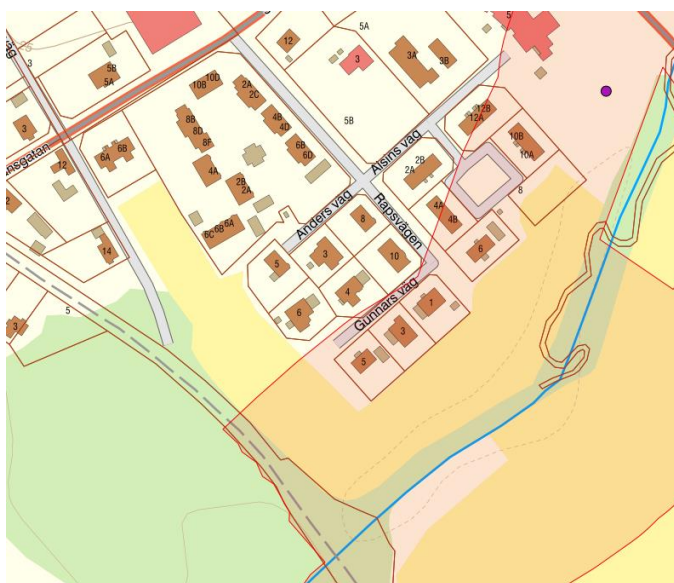
Riksintresset för naturvård berör planområdets södra del. Riksintresseområdet för naturvård utgörs av Slissån – Suseån. Enligt Miljöbalken ska områden av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresset bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen då ädellövskog ej förekommer inom planområdet utan endast angränsar till planområdet. Detaljplanen möjliggör även för en rekreationsyta mot Johans väg vilket därmed knyter an till värdefulla livsmiljöer och ädellövskogsområdet.

Närmaste Natura 2000-område är Suseån-Hult och det ligger cirka 3,8 km från planområdet. Natura 2000-området bedöms inte påverkas negativt av planförslaget på grund av avståndet till planområdet.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdets sydöstra delar mot Johans väg befinner sig inom område för strandskydd från Käringasjöbäcken. Strandskyddet föreslås upphävas enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken (2009:532) då marken redan är ianspråktagen. Planförslaget medger bostadsbebyggelse med samma avstånd från Käringasjöbäcken som befintlig bebyggelse inom strandskyddat område. Strandskyddet visas i kartan nedan med röd markering.



4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens natur- och landskapsvärden kommer delar av områdets karaktär att förändras från natur till tomtmark och grönområden

kommer till viss del att försvinna. Dock förväntas områdets koppling till natur och möjligheter för rekreation och friluftsliv förstärkas vid genomförande av detaljplanen. Genom att möjliggöra för park bedöms riksintresset för naturvård ej påverkas negativt utan snarare knyta an till de värdefulla miljöerna.

Planen bedöms inte påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program och ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Med utgångspunkt i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) och ovanstående genomgång är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Då planerna inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan erfordras inte en MKB enligt 5 kap 18 § PBL.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av gräsmark och redan exploaterad mark.

Topografin inom planområdet varierar mellan +23 till +26 m.ö.h. Högsta markhöjderna är i område 3 och lägsta i område 1.

Den mest direkta effekten av genomförandet av detaljplanen är den förändrade markanvändningen och omvandling av gräsmark till område för bostadsändamål. Delar av planområdet bevaras som naturyta. Detta tillsammans med att en del av planområdet reserveras för dagvattendamm, är gynnsamt både för det nya bostadsområdets dagvattenhantering och för biologisk mångfald.

Fornlämningar

Område 3 har genomgått en arkeologisk undersökning (Bilaga C). Sedan innan är boplatz L1997:5515 registrerad inom planområdet. Enligt uppgift skall flinta ha påträffats i området under 1920-talet.

Undersökningsområdet är uppdelad i en nordlig och en sydlig del. Inget av arkeologiskt intresse påträffades i den nordliga delen. I den södra delen påträffades samtliga av utredningens arkeologiska objekt. Alla föremål påträffades i ett djup mellan 0,05–0,4 m, samt ett möjligt stolphål i undergrunden. Sammanlagt påträffades 1 plattformskärna, 1 knacksten, 1 avslag med retusch, 15 avslag samt 2 bitar keramik och 1 bit lerklining. Keramiken och flintan kan preliminärt dateras till neolitikum.

Den södra delen av utredningsområdet kommer att genomgå en arkeologisk förundersökning efter detaljplanens samrådsskede.



Figur 1. UO med schakt, fynd, anläggningar samt störningar. Skala 1:1500.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (bilaga B, Geoteknisk utredning)

Marken i område ett utgörs av ett ytlager bestående av mullhaltig sand. Mäktigheten på detta lager varierar mellan ca 0,2 m. Den mullhaltiga sanden underlagras av en friktionsjord med en mäktighet om mellan ca 0,9 och 1,9 m. Friktingsjorden består mestadels av silting med lerskikt.

Marken i område 2 utgörs av ett ytlager bestående av mullhaltig sand. Mäktigheten på detta lager varierar mellan ca 0,2 och 0,5 m. Den mullhaltiga sanden underlagras

i undersökningspunkterna av en friktionsjord vars mäktighet varierar mellan 0,3 och 3,5 m. Friktionsjorden består mestadels av grusig sand, siltig sand med lerskikt samt sand.

Marken i område 3 utgörs av ett ytlager bestående av mullhaltig sand. Mäktigheten på detta lager är ca 0,4 m. Den mullhaltiga sanden underlagras i undersökningspunkterna av ett varierat sandlager ned till underkant undersökningspunkt. Sandlagret består mestadels av sand, siltig sand, sand med lerskikt samt siltig sand med lerskikt. Detta lager har en mäktighet om mellan 4,5 och 9 m.

Resultatet av de utförda markradonmätningarna tyder på radonhalter inom högriskintervallet. Radonhalterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Det behövs radonsäkert byggande vid nybyggnation inom planområdet.

De geotekniska förutsättningarna för kommande bebyggelse bedöms generellt som goda för föreslagen bebyggelse.

En kompletterande geoteknisk utredning kommer att tas fram efter samråd, för att utreda markens bärrighet och eventuell skredrisk inom område 1.

Förorenad mark

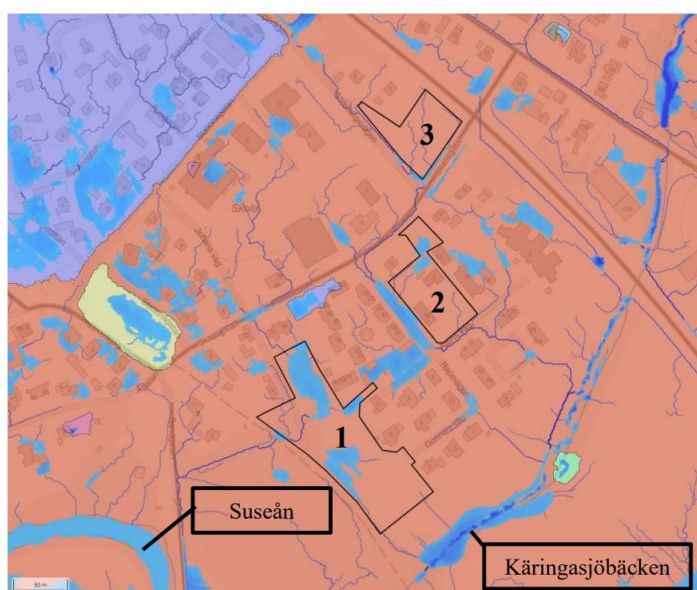
För BTEX, aromater och alifater har inga ämnen detekterats över rapporteringsgränsen i något av de analyserade proverna. För PAH:er och metaller har enstaka ämnen legat över rapporteringsgränsen för utvalda prov. Dock visar resultatet att alla provpunkter som analyserats har halter under Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Inget av proven analyserade med avseende på PCB och klororganiska pesticider visade halter över rapporteringsgränsen för dessa ämnen. Analysresultatet för provet uttaget i den före detta banvallen visade att samtliga analyserade parametrar låg under rapporteringsgränsen. I det prov som analyserades för PFAS/PFOS påträffades halter över laboratoriets rapporteringsgräns men under det preliminära riktvärdet för KM. För grundvattnet låg halter i samtliga rör under rapporteringsgränsen avseende BTEX, alifater, aromater och PAH. Majoriteten av metaller som analyserats detekterades i samtliga tre rör men inga halter över aktuella riktvärden har påvisats. Grundvattnet från 22AF13 analyserades även med avseende på PFAS/PFOS. Halter av PFAS uppmättes till 0,0072 µg/l vilket kan jämföras med Livsmedelsverkets rekommendation vid förorening av rå- och dricksvatten som ligger på 0,09 µg/l. Halter av PFOS uppmättes till 0,001 µg/l vilket kan jämföras med SGIs preliminära riktvärde på 0,045 µg/l.

Sammanfattningsvis har inga av de analyserade ämnena påträffats över aktuella riktvärden i vare sig jord eller grundvatten inom undersökningsområdena

Översvämning

Topografin inom planområdet är relativt flackt och variationen inom områdena är generellt sett marginell. Generellt sluttar områdena från norr till söder och uppmätt markyta varierar mellan +23,8 och +26,1 m.ö.h.

Högsta markhöjderna är i område 3 och lägsta i område 1. Alla delområdens dagvatten leds till Suseån som mynnar ut i havet söder om centrala Falkenberg. Område 3, 2 och delar av område 1 går via Käringasjöbäcken till Suseån. Inom område 1 finns två tydliga lågpunkter där vatten samlas, se figur nedan.



Figur 3.5.1. Avrinningsområdena markerade med orange, lila och grönt, översvämmade ytor och rinnvägar från Scalgo live. Planområdena markerade med svart.

Djurhållning

Hallands djursjukhus finns beläget cirka 900m från planområdet. I övrigt sker ingen djurhållning i närområdet.

Landskapsbild, kulturmiljö

Ungefär 600 meter sydväst om planområdet omfattas marken av kulturmiljöprogram för Falkenbergs kommun. Området kommer inte att påverkas av det föreslagna planområdet då det är tydligt avgränsat av väg E6.

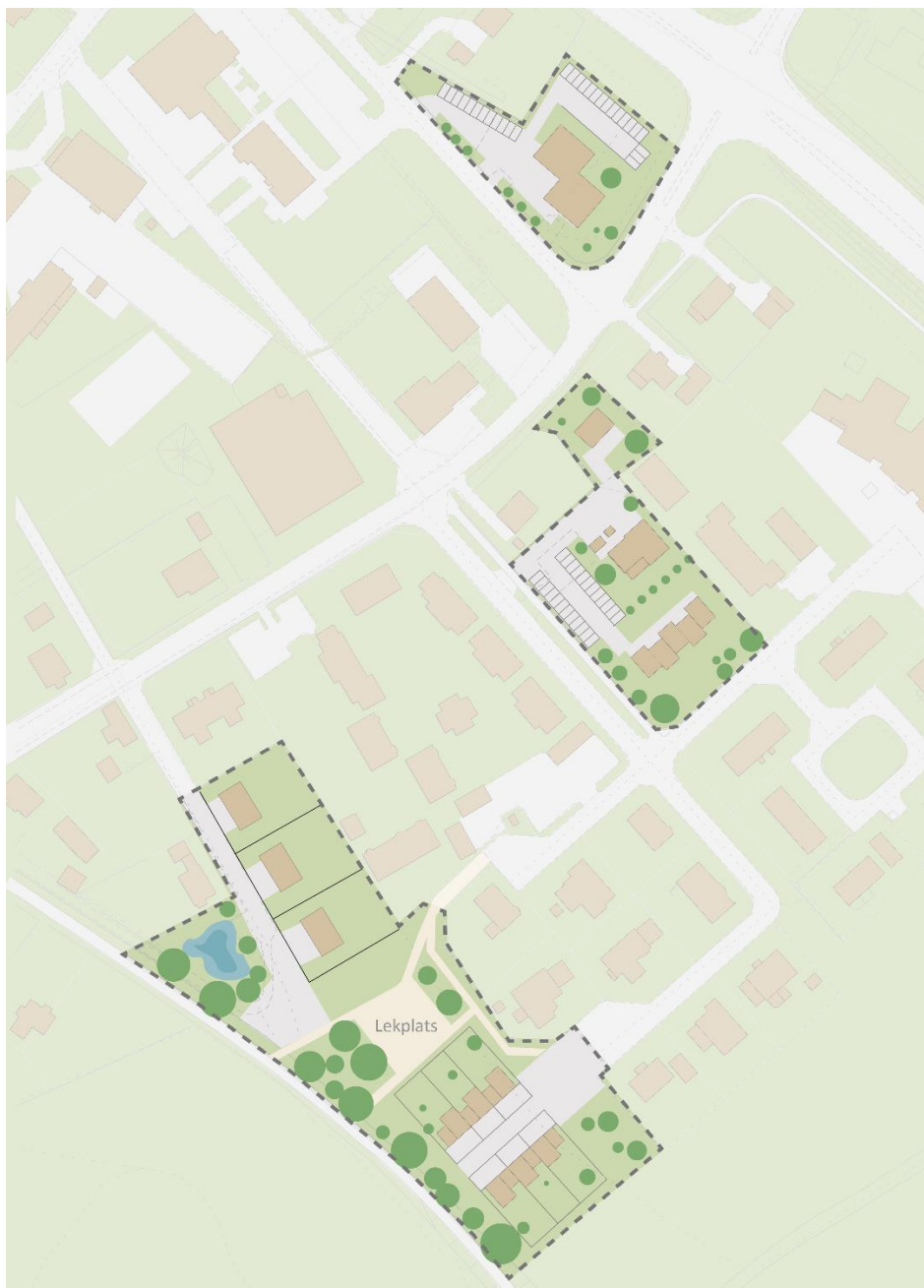
Ny bebyggelse tillkommer inom grönområden som i nuläget är obebyggda. Bostadsbebyggelse samt skola finns i närheten av planområdet.

Påverkan på landskapsbilden bedöms som liten då den knyter an till omkringliggande markanvändning.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Slöinge 1:125 finns idag en nedlagd förskola uppförd i ett plan. Byggnaden har interiöra renoveringsbehov men uppskattas annars vara i bra skick.

Planerad bebyggelse

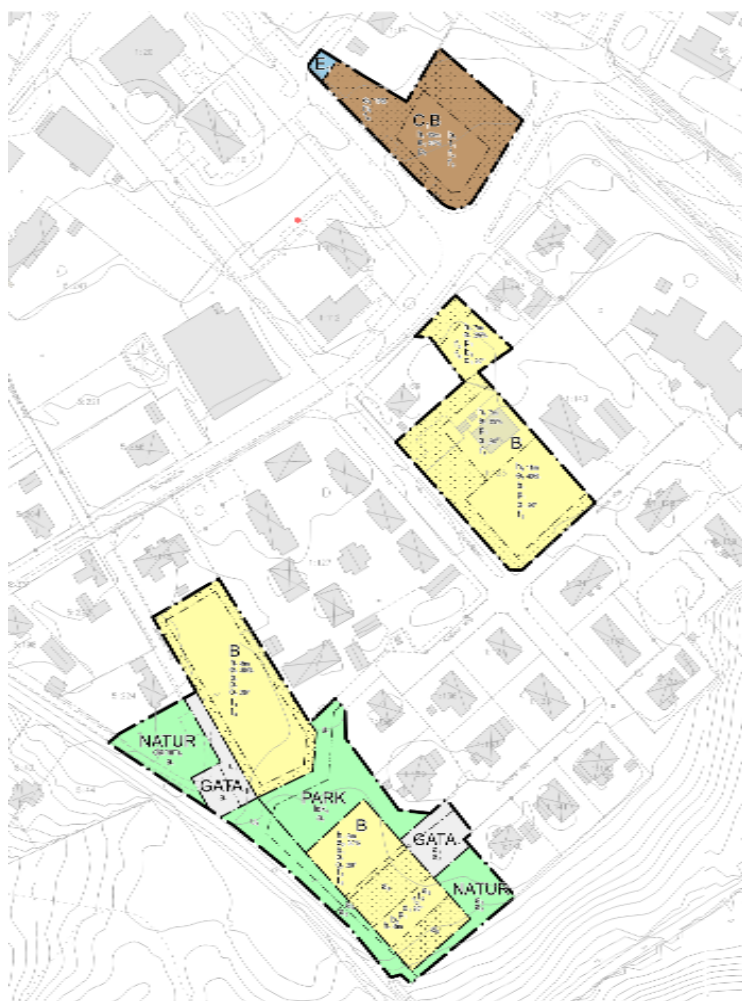


Inom område 1 norra del möjliggör detaljplaneförslaget för enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus med upp till 8 meter i nockhöjd. I södra delen möjliggör förslaget för parhus, radhus eller kedjehus med upp till 8 meter i nockhöjd. 8 meter motsvarar bebyggelse upp till två våningar. Området rymmer även för natur/park, gata och en dagvattendamm.

Inom område 2 möjliggörs det för enbostadshus, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus med upp till 11 meter i nockhöjd vilket motsvarar max tre våningar för fastigheten Slöinge 1:125. Detaljplanen möjliggör för att den gamla förskolebyggnaden kan sparas som friliggande enbostadshus. Detaljplaneförslaget möjliggör även för friliggande enbostadshus, på gräsytan i norra delen av område 2, med upp till 7 meter i nockhöjd, vilket motsvarar upp till 1,5 våningar.

Inom område 3 möjliggör detaljplaneförslaget för flerbostadshus med upp till 13 meter i nockhöjd, vilket motsvarar upp till 4 våningar med centrumverksamhet och handel i bottenplan. Planförslaget reglerar att den översta våningen ska utföras indragen minst 1 meter från byggnadens fasad.

Planförslaget



Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen möjliggör för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Avsikten är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med detaljplanens syfte.

C

Centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamheter för Slöinges utveckling som serviceort.

E₁

Transformatorstation

Transformatorstation är en teknisk anläggning. Endast transformatorstation är tillåtet inom användningen. Avsikten är att säkerställa funktioner för el inom planområdet då det är en förutsättning för planförslaget.

Allmän plats

GATA₁

Lokalgata

Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Gatan är avsedd att säkra in- och utfart till området samt fungera som vändplats intill Gunnars väg och Johans väg. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

NATUR

Natur

Friväxande grönområde som endast har begränsat underhåll. Syftet är att säkerställa att området bevaras som grönområde.

PARK

Park

Ordnat grönområde med underhållsbehov. Syftet är att möjliggöra en grön socialiseringsyta för rekreation och lekmöjligheter.

Huvudmannaskap

a₁

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Avsikten är att säkerställa huvudmannaskapet med skötselansvar för den allmänna platsen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet är att säkerställa att området reserveras för att ge utrymme för underjordiska allmännyttiga ledningar.

Utformning av allmän plats

damm₁ Damm

Syftet är att säkerställa dagvattenhantering i området.

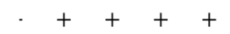
lek₁ Lekplats

Syftet är att säkerställa lekmöjligheter inom planområdet.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Avsikten är att reglera byggnaders placering i förhållande till anslutande gata eller fastighet, säkerställa brandsäkerhet och att skapa siktlinjer.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta tillåtna nockhöjd är <angivet> meter

Avsikten är att reglera byggnadernas höjder så att de får en lämplig höjd till dess syfte samt passar väl in i den omgivande bebyggelsen.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Avsikten är att reglera byggnaders placering i förhållande till anslutande gata eller fastighet, säkerställa brandsäkerhet och att skapa siktlinjer.

Takvinkel

o₁ Minsta takvinkel är 20 grader

Syftet är att säkerställa en takutformning som samspelar med omkringliggande bebyggelse.

Utformning

f₁ Den översta våningen ska utföras indragen minst 1 meter från byggnadens fasad, vid byggnation över tre våningar

Syftet är att utformningen av byggnaden ska ge ett lättare intryck vid utformning.

f₂ Endast parhus, radhus eller kedjehus

f₃ Ej flerbostadshus

f₄ Endast flerbostadshus

f₅ Endast sadeltak

f₆ Tak ska vara av vegetationsbeklätt material

Avsikten är att anpassa bostadstyperna för att passa in till samt komplettera intilliggande bebyggelse.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas

Med hänsyn till dagvattenproblematik i området tillåts inte källare.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är <angivet> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

e₂ Största byggnadsarea är <angivet> % av fastighetsarean inom användningsområdet

Syftet är att säkerställa passande exploatering inom planområdet med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning har tagits fram av WSP, 2022-08-18 (Bilaga D Trafik- och bullerutredning).

Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016). Utgångspunkten för utredningarna är en tidig utformningsskiss som bedöms likvärdigt det aktuella förslaget till byggnation.

Läs trafikbullerutredningen för mer ingående information.

Offentlig och kommersiell service

I anslutning till planområdet finns kommunal service, förskola finns beläget cirka 60 meter från planområdets östra del och mellanstadieskola (F-6) beläget cirka 150 meter från planområdets södra del. Närmaste livsmedelsbutik finns beläget cirka 50 meter från planområdets norra gräns, längs med Göteborgsvägen. I Slöinge finns både stora och mindre företag belägna som genererar både arbetsmöjligheter och bred service inom orten.

Lek och rekreation

Hela planområdet ligger inom 300 meter till närmsta förskola som innehar lekmöjligheter efter förskoleverksamhet. Intill del av fastigheten Slöinge 1:120 syd, finns det rekreativ möjligheter i form av en motions slinga, tennishall, paddelbanor, utegym etc. Det föreslås uppföras en ny lekplats inom planområdets södra del.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet bedöms främja för trygghet då den nya bebyggelsen blir kompletterande till befintlig bebyggelse, vilket innebär att befintlig gatustruktur med gatljus finns utbyggt och närhet till grannar ökar uppsyn.

Skyddsrum

I Slöinge finns det inga skyddsrum.

Gator och trafik

Gång- och cykel

Området ansluter till fragmenterat gång- och cykelvägsnät. Huvudstråken för cykel går från Slöinges nordöstra delar, under landsväg, till Slöinges centrum.

Motortrafik

Planområdet angörs främst med bil från landsväg 601 norrifrån, alternativt från E6:an söderifrån.

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur. Nya gator ges en bredd om cirka 6-8 meter och det möjliggörs även för två vändplatser.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 351 och fem busshållplatser finns i området söder om landsvägen. Turtätheten är ca 1/h och det tar 27 min att åka från hållplats Slöinge Göteborgsvägen till hållplats Falkenbergs bussterminal Holgersplan.

Parkering

Planförslaget uppfyller Falkenberg kommuns parkeringsnormer.

Laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader. Läs mer här: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/laddning-av-elfordon/>

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

Det gjordes 2022 en VA- och dagvattenutredning för planområdet (Bilaga E).

Planområdet ingår till största del i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. De delar som inte ingår behöver inkluderas i verksamhetsområdet.

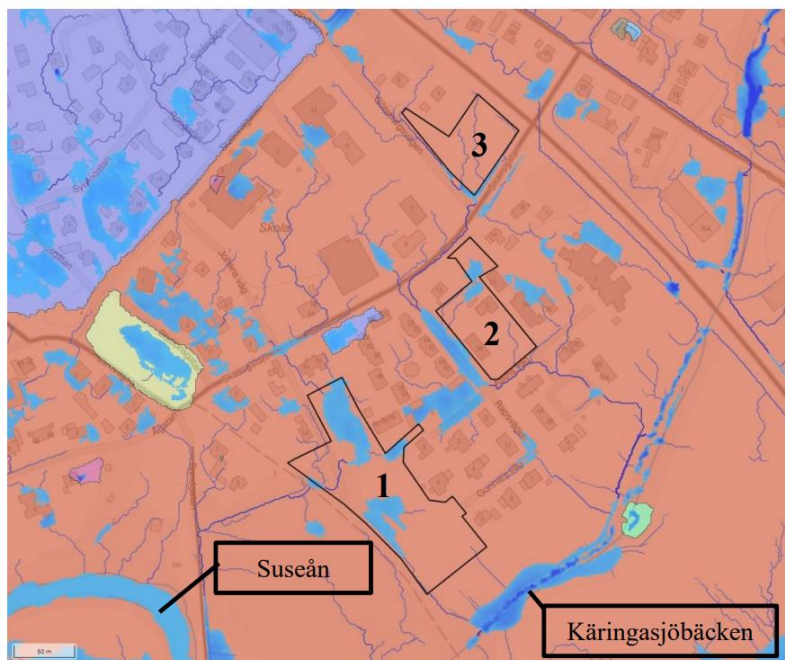
Avståndet mellan brunnar för spillvatten får ej överstiga 100 m.

Förhållningsreglerna gäller för kommunala ledningsnät men kan även gälla vid utformning av privata nät inom fastighet för att få ett robust och väl fungerande system. Dimensionerande spillvattenflöde har tagits fram enligt Svenskt Vatten P110, ekvation 4.2. Flödet dimensioneras upp med en säkerhetsfaktor på 1,5. Se beräkningar i tabell 5.3.1:1 i Bilaga E VA- och dagvattenutredning, 2022-12-16 Markera.

I Slöinge finns ett utbyggt vattenlednings- och brandpostnät men för att uppnå avståndskraven behöver område 1 och 2 kompletteras med brandposter.

Dagvatten och skyfall

Alla delområdets dagvatten leds till Suseån som mynnar ut i havet söder om centrala Falkenberg. Område 3, 2 och delar av område 1 går via Käringasjöbäcken till Suseån. Inom område 1 finns två tydliga lågpunkter där vatten samlas, se figur nedan.

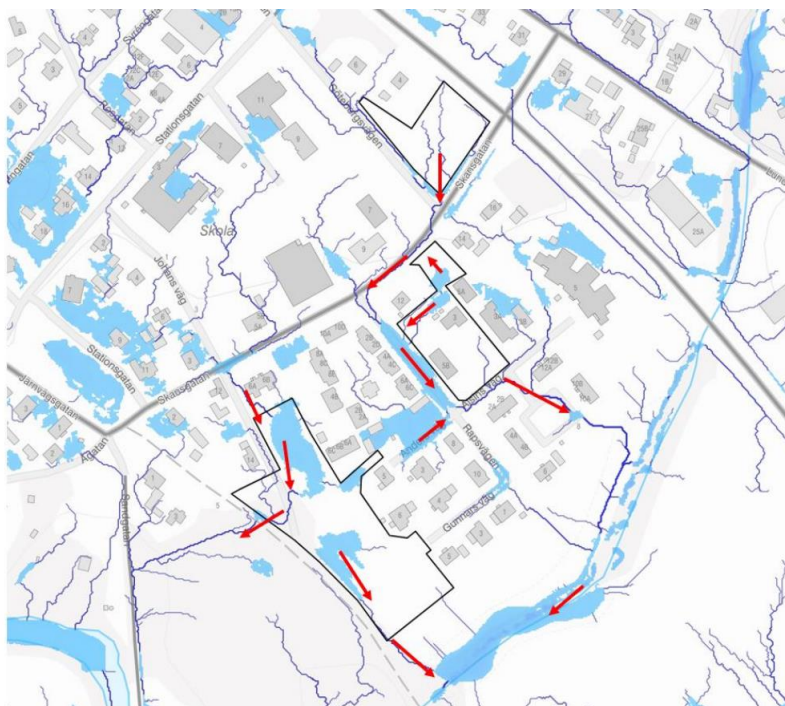


Planområdet markerat med svart, översvämmade ytor och rinnvägar markerade i blått.

Runt områdena finns kommunala spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar. Till område 2 finns befintliga serviser för spill-, och dagvatten. Mer information angående föreslagen anslutning till serviser finns i VA- och dagvattenutredningen (bilaga E).

Enligt Falkenbergs dagvattenanvisningar är infiltration och fördröjning lämpligt för dagvattenhantering i områden med flerbostadshus. Dagvattenanvisningarna anger även att öppen dagvattenhantering bör eftersträvas på kvartersmark och på allmän platsmark. Öppna lösningar är exempelvis diken och dammar. Öppna lösningar bidrar till flödesutjämning, rening, synligt vatten och biologisk mångfald. För att inte öka dagvattenflödena efter exploatering behövs fördröjning, se VA- och dagvattenutredning (bilaga E) för mer specifik områdesinformation.

Sekundära rinnvägar är de stråk där vatten vid större regn kan avrinna ytligt se figur nedan. I huvudsak sker den ytliga avrinningen i Slöinge längs med vägar för att sedan rinna till åarna. Befintliga lågpunkter inom planområdena byggs bort efter exploatering. I detta fall bedöms inte detta påverka närliggande byggnader.



Sekundära rinnvägar vid större regnmängder.

Värme, gas, el

Transformatorstation föreslås uppföras inom område 3, detta säkras med ett E-område i plankartan. Planområdet ingår i EONs verksamhetsområde för el.

Avfall

Närmaste återvinningscentralen ligger ca 300 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.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Genomförandetiden är 5 år.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt nedanstående lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kan ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet och nybildandet av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Planförslaget förutsätter att ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar samt VA-huvudmannens VA-ledningar.

Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

- Slöinge 1:120 – ägs av Falkenbergs kommun, exploitör
- Slöinge 1:125 – ägs av Falkenbergs kommun, exploitör
- Slöinge 1:143 – ägs av Ekängen Servicebostäder AB

Mark- och utrymmesförvärv

Ett mindre område, ca 37 m², av Slöinge 1:143 kan bli aktuellt för markförvärv för att lösa åtkomst till villatomt på den norra delen av område 2.



Avtal

Område 1 kommer att säljas genom markanvisning.

Område 2 kommer att säljas genom att villatomten hanteras via den kommunala tomtkön, f.d. förskolan med ny tomt säljs på den öppna marknaden och tomten för flerbostadshus säljs genom markanvisning.

Område 3 säljs genom markanvisning.

Markanvisningen kan komma att ske etappvis. Det kan bli aktuellt att någon eller några delområden markanvisas mellan samråds- och granskningskedje. Målet med markanvisningen är att få byggnation med hållbarhet och god gestaltning samt att tillföra varierade boendeformer till Slöinge.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Falkenbergs kommun ansvarar för den fastighetsbildning, avstyckning och fastighetsreglering, som krävs för att kunna genomföra detaljplanen och de försäljningar som kommer att ske.

Ledningsrätter och servitut

Detaljplanen berörs av nedanstående servitut

- 13-IM2-01/1352 – utfartsservitut
- 13-IM2-89/33889 – Nätstation+jordkablär

Ovanstående servitut samt avtal med Favrab kan komma att skrivas om eller ersättas p.g.a. ledningsflytt.

Gemensamhetsanläggningar

Falkenbergs kommun är andelsägare i Slöinge GA:1 som är huvudman för vägar och allmän plats i området. Kommunen har ansvar för att gemensamhetsanläggningen ombildas genom framtagande av nya andelstal p.g.a. ändrat nyttjande samt områden som tillgår eller utgår. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för detaljplanarbetet bekostas av Falkenbergs kommun

Kostnader för eventuell ledningsflytt som är en direkt följd av detaljplanens genomförande bekostas av kommunen.

Ombildning av Slöinge GA:1 bekostas av kommunen.

Lantmäterikostnader som uppstår vid fastighetsbildning bekostas av kommunen.

Kommunen kan få kostnader för eventuellt inköp av mark från Slöinge 1:143.

Kostnader för genomförande av byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark inom exploateringsområdet betalas av framtida exploatörer om inte någon annan överenskommelse träffas mellan kommun och exploatör.

Detaljplanen kommer att leda till invånarantalet i Slöinge kommer att öka vilket leder till ökade skatteintäkter men även ökade kostnader också för olika nämnder i Falkenbergs kommun.

Försäljning av fastigheter kommer att ge exploateringsintäkter.

Gemensamhetsanläggning

Kostnaden för kommunen ökar genom ett större andelstal.

Utbyggnad och drift allmän plats

Falkenbergs kommun får kostnader för utbyggnad av nya vägar och lektyta. Driftskostnaderna för dessa hamnar på Slöinge GA:1

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Favrab är huvudman för det allmänna VA-nätet. I samband med exploateringen kommer sannolikt antalet brandposter att behöva ökas. Flytt av ledningar kan komma att krävas för att undvika att byggnation sker ovanpå ledningsnät. Kostnaderna för åtgärderna bekostas av exploatören. Åtgärderna säkras genom U-område i plankartan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Flytt av ledningar för el, vatten- och avlopp, dagvatten krävs för att uppnå en god ledningsinfrastruktur. Exploatören är skyldig att samordna och planera åtgärder tillsammans med ledningsägare och dikningsföretag innan utförande

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Berörda fastigheter

- Slöinge 1:120 – ägs av Falkenbergs kommun
- Slöinge 1:125 – ägs av Falkenbergs kommun
- Slöinge 1:143 – ägs av Ekängen Servicebostäder AB

Förändrad fastighetsindelning

Exploatören ska eventuellt köpa ca 37 kvm mark av Ekängen Servicebostäder AB för att hela planområdet ska vara i exploatörens ägo.

Ett flertal avstyckningar behöver ske för att skapa nya fastigheter som kan säljas separat genom markanvisning, tomtkö och öppen försäljning.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

Suseån rinner söder om detaljplaneområdet och har sitt utlopp i Västerhavet – Hallands kustvatten. Efter exploatering med rening och fördröjning minskar halten och mängden av näringsämnen kväve och fosfor samt den totala mängden kvicksilver. De ämnen som kan förväntas öka efter exploatering bedöms att ligga under styrande riktvärden för Falkenberg.

MKN för luft kan påverkas av ökade trafikmängder och andra utsläpp. Lokalt är en ökad trafikmängd och därmed utökade utsläpp att förvänta, dock bedöms inte detta ske i en omfattning som äventyrar möjlighet att hålla sig inom ramen för gränsvärden för MKN-luft.

Sociala konsekvenser

Exploatering av bostäder och centrumverksamhet i Slöinges södra och centrala delar, kan komma att gynna Slöinge ur ett såväl ekonomiskt som socialt perspektiv. Genom att möjliggöra fler naturliga mötesplatser, ökas chanserna för spontana möten och granngemenskapen kan komma att stärkas.

Den torgyta och centrumbebyggelse som skapas i område 3 ökar kontaktytorna mellan människor och bidrar till fler möten.

Det nya grönområdet som skapas i område 1 bidrar till gena stråk genom området och att människor har lättare att nå grönska och därmed välbefinnande.

Nya boende kommer få tillgång till befintlig kommunal och kommersiell service, och kommer även bidra till ett ökat underlag för denna service.

En barnkonsekvensanalys kan vara till hjälp under projekteringsfasen av bostadsområdet för att insamla barn och ungas behov och åsikter vid ny utformning av boendemiljö.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av Planenheten i samverkan med Mark- och Exploateringsenheten, Strategienheten, Bygglovsenheten, KFT och Näringslivsavdelningen på Falkenbergs kommun.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun