



FALKENBERG

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Dikaren 8 m.fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2016-12-13
Reviderad 2021-11-09, 2023-09-19, 2024-03-05

Laga kraft 2024-04-24

351

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
1.1	Allmänt	3
1.2	Bakgrund till planuppdraget	4
2	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA	4
2.1	Planens syfte och huvuddrag	4
2.2	Planens handläggning, förfarande och tidplan	4
2.3	Läge, areal och markägförhållanden	5
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
3.1	Kommunala mål och miljömål m fl.	5
3.2	Översiktliga planer och detaljplan	6
3.3	FÖRORDNADEN	7
4	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	7
4.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	7
4.2	Miljö kvalitetsnormer	7
4.3	Strandskydd och biotopskydd	8
5	BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	8
6	FÖRUTSÄTTNINGAR	8
6.1	NATUR	8
6.2	BEBYGGELSE	9
6.3	TRAFIK	11
6.4	FRIYTOR	12
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	12
6.6	TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
7	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	16
7.1	NATUR	16
7.2	BEBYGGELSE	17
7.3	TRAFIK	24
7.4	FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM	26
7.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	26
7.6	TEKNISK FÖRSÖRJNING	27
8	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	28
8.1	Berörda markägare och förväntade exploitörer	28
8.2	ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	28
8.3	FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	29
8.4	EKONOMISKA FRÅGOR	31
9	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	32
10	MEDVERKANDE	32

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2016-12-13, rev 2021-11-09, 2023-09-19, 2024-03-05
- Plan- och illustrationskarta, 2016-12-13, rev 2021-11-09, 2023-09-19, 2024-03-05
- Samrådsredogörelse, 2017-04-21
- Granskningsutlåtande, 2017-11-23
- Granskningsutlåtande nr 2, 2021-11-09
- Granskningsutlåtande nr 3, 2024-03-05

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2023-09-20
- Fastighetsförteckning, 2023-10-02
- Markteknisk undersökningsrapport, 2016-05-18, Sigma Civil
- Karta provtagningspunkter, 2016-05-18, Sigma Civil
- Planeringsunderlag geoteknik, 2016-05-18, Sigma Civil
- Bullerberäkning, 2016-05-31, Norconsult AB
- Miljöteknisk markundersökning, 2016-06-16, Sigma Civil
- Kompletterande grundvattenprover, 2017-06-30, Sigma Civil
- Översiktlig provgrovsgrävning, 2017-11-14, ÅF
- Trafikutredning 2021-05-07, WSP
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2021-09-03, AFRY
- Solstudie, 2023-10-10, Norconsult

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

1 INLEDNING

1.1 ALLMÄNT

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL 2010:900). All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bland annat anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom fördjupade översiktsplaner (FÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras sakägare och olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Peterson & Hansson Invest AB har inkommit med ansökan om planbesked för fastigheterna Dikaren 8, 11, 12 samt Drängen 8 i syfte att möjliggöra byggnation av flerbostadshus.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva förutsättningarna för uppförande av bostadshus inom kvarteren Dikaren och Drängen samt att reglera befintlig bebyggelse för bostadsändamål, kontor och handel inom planområdet.

Planförslaget innehåller tre nytilkommande flerbostadshus med totalt cirka 30 lägenheter samt två befintliga flerbostadshus som även inrymmer kontor. Inom planområdet finns flera befintliga villor med tillhörande komplementbyggnader. Två av dessa villor avses rivas för att ge plats för den tillkommande bebyggelsen. Inom planområdet finns även en restaurangbyggnad som planläggs för handel, kontor och bostad. Våningsantalet för flerbostadshusen föreslås vara 3 våningar och för övrig bebyggelse 1–2 våningar.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2015-01-13 § 23 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Dikaren 8 m.fl., för att pröva möjligheten till flerbostads-husbebyggelse. Detaljplanen har tagits fram genom standardförfarande.

Planförslaget var ute på samråd under januari 2017 och på granskning under sep-okt 2017. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2019-10-29. Beslutet överklagades av sakägare och i dom från Mark- och miljödomstolen (MMD) 2020-06-16 upphävdes kommunfullmäktiges beslut. Anledningen till upphävandet var ett formaliafel. Kommunen överklagade beslutet, men valde senare att återkalla överklagandet. Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2020-09-11 att avskryva målet och MMD's dom står fast.

Under december 2020 – januari 2021 genomfördes en ny granskning av planförslaget. Planförslaget skickades till berörda sakägare och remissinstanser. Inkommande synpunkter föranledde bland annat att det togs fram en trafikutredning samt kompletterande undersökningar av markföreningar. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2021-11-30. Beslutet överklagades av sakägare och i dom från Mark- och miljödomstolen (MMD) 2022-09-27 upphävdes kommunfullmäktiges beslut. Motivet till upphävandet var den ökade insyn och upplevelse av instängdhet samt minskad utblick som detaljplanen medför för boende söder om den föreslagna tillkommande flerbostadshusbebyggelsen.

Inför ny granskning av planen justerades planförslaget med avsikt att minska risken för insyn, instängdhet och minskad utblick. Byggrätterna för tillkommande flerbostadshus minskades och fick större avstånd till intilliggande villafastigheter. Tillåten byggnadshöjd sänktes till tre våningar och regleringar kring balkonger och förbud mot inredd vind infördes.

Planförslaget var ute på granskning under november 2023. Det föranledde mindre justeringar i plankartan. Utfartsförbud infördes längs stora delar av Postvägens södra sida och korsningen Postvägen/Bräckevägen, bestämmelse om sadeltak infördes för flerbostadshusbebyggelsen inom planområdet och bestämmelsen om förbud mot inredd vind infördes även för Drängen 8. Planbestämmelsen a_1 om sanering justerades till att gälla startbesked för *nybyggnation ovan mark*. Avsikten är att kunna medge startbesked för exempelvis rivning och markarbeten innan saneringen genomförs.

I övrigt gjordes mindre förtydliganden i planbeskrivningen.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg cirka 400 meter väster om Stortorget. Området avgränsas i norr av Gråstensvägen, i väster av Postvägen, i söder av Bräckevägen och i öster av Arvidstorpsvägen. Planområdet är drygt 1,6 ha stort. Kvartermarken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare. Gatorna som ingår i planområdet ägs av kommunen. Se nedan planområdets avgränsning.



Bild 1. Planområdets avgränsning.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 KOMMUNALA MÅL OCH MILJÖMÅL M FL.

Falkenbergs kommun har en vision: ”Vi växer för en hållbar framtid”, vilken antogs i kommunfullmäktige år 2023. För att uppnå visionen finns tre definierade målområden:

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

Enligt *Mål och strategier för bostadsbyggande 2017-2021 i Falkenbergs kommun* är en av målsättningarna att bebyggelsen i befintliga boendemiljöer ska förtätas, primärt genom användning av redan ianspråktagen mark. Genom förtätning och nybyggnation i befintliga bostadsområden kan en variation av bostäder med olika upplåtelse och

storlekar tillskapas i befintliga homogena områden. Detta ger ett bredare bostadsutbud som gynnar flyttkedjan då invånarna kan byta bostadstyp (från villa till lägenhet t.ex.). En mer blandad stad ger även bättre förutsättningar för integration mellan stadens invånare.

3.2 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

I kommunens gällande översiktsplan är området utpekat som befintligt tätortsområde. En av översiktsplanens huvudstrategier är att förstärka Falkenbergs stad. Detta kan enligt översiktsplanen uppnås genom att komplettera och blanda bebyggelse med olika ålder, upplåtelseformer och prisklasser för att öka mångfalden och skapa levande bebyggelsemiljöer. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

I den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad (antagen 2022) är planområdet utpekat som förtätningsområde bostadsbebyggelse. De övergripande ställningstagandena i den fördjupade översiktsplanen handlar om att bygga staden inifrån och ut genom förtätning. Genom att förtäta inom redan inspråktagen mark minskar behovet av att bebygga jordbruksmark för att utvidga staden. En tätare stad kan även bidra till att knyta ihop staden och få staden att kännas som *en* stad, med färre fysiska och mentala barriärer.

Följande detaljplaner och stadsplaner gäller inom planområdet:

- Stadsplan för Arvidstorp från år 1949, reviderad år 1950
- Ändring av stadsplan för kv. Drängen från år 1962.
- Detaljplan för Dikaren 10 från år 2001, reviderad år 2002.
- Förslag till ändring av stadsplanen för del av Arvidstorp från år 1957 (gäller Gråstensvägen i norr).
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Arvidstorp från år 1961 (gäller Gråstensvägen i norr).
- Detaljplan för kv Vallpojken från år 1986 (berör Postvägen i planområdets västra utkant).

Angiven markanvändning för planområdet är i gällande detaljplaner bostäder, kontor och handel. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

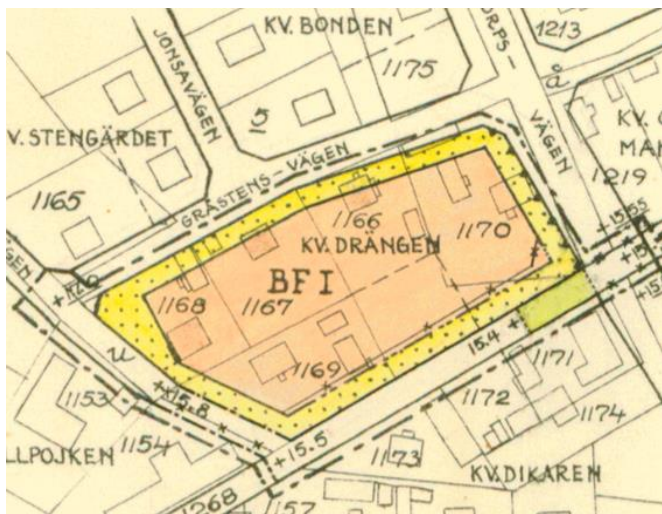


Bild 2. Gällande detaljplan för kv. Drängen anger friliggande bostadshus i en våning.

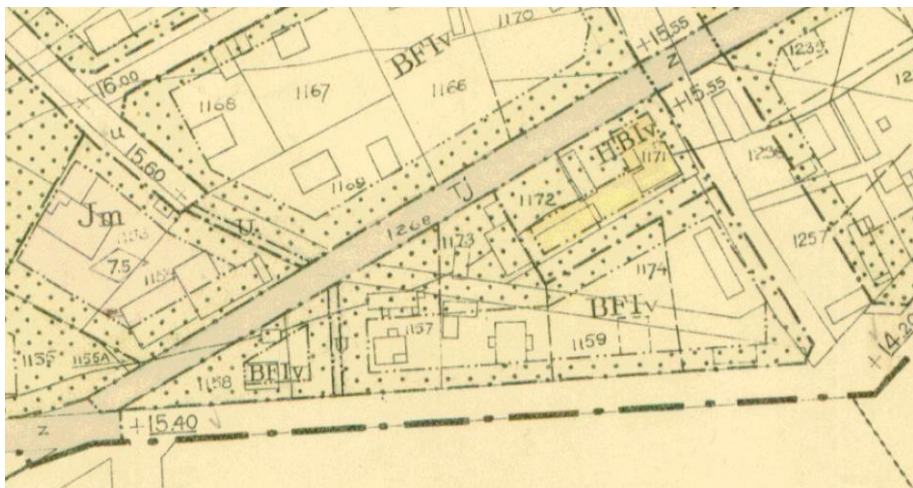


Bild 3. Gällande detaljplan för kv. Dikaren anger friliggande bostäder samt handel.

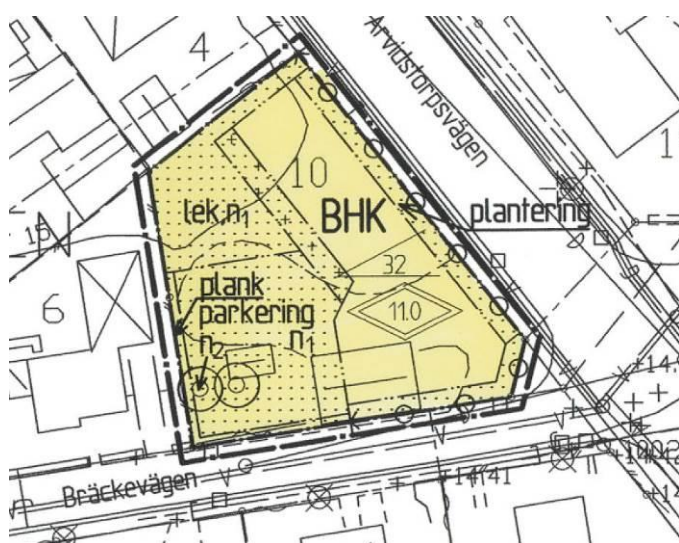


Bild 4. Gällande detaljplan för Dikaren 10 anger bostäder samt handel och kontor.

3.3 FÖRORDNADEN

Planområdet omfattas inte av något förordnande.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran och det ligger cirka 600 m sydöst om planområdet.

4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

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

4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagande om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har under remissen av behovsbedömningen inte haft någon erinran. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av villaträdgårdar. Växtligheten utgörs av traditionella trädgårdsväxter. Trädgårdarna har en väl etablerad träd- och buskvegetation med omväxlande lövfällande träd- och barrväxter. Delar av planområdet utgörs av obebyggda tomter och där är växtligheten mer vildvuxen, med inslag av lövträd.

Planområdet är förhållandevis plant bortsett från den nordöstra delen av området. Nivåskillnaderna inom planområdet är cirka tre meter med en svag sluttning från den norra delen ner mot den södra delen av planområdet.



Bild 5. Planområdets sydvästra kant, sedd från korsningen Postvägen, Bräckevägen.



Bild 6. Planområdets sydvästra kant sedd från Bräckevägen.



Bild 7. Dikaren 8, sedd från Postvägen.



Bild 8. Drängen 8, sedd från Arvidstorpsvägen.

Geoteknik, radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området, Sigma Civil 2016-05-18, vilken visar att de geotekniska förhållandena för grundläggning inom området är goda.

Jordlagren inom Drängen 8 utgörs av fyllning som underlagras av sandig morän. Fyllningen utgörs i huvudsak av sand, men det förekommer inslag av makadam och grus. Fyllningen överlagras av mulljord. Jordlagren inom Dikaren 8 och 12 utgörs under mulljord i huvudsak av sand på torv som underlagras av friktionsjord/sandig morän. Naturligt lagrad jord är relativt stabil med god bärighet. Där torv har påträffats kan sättningar uppkomma beroende på grundläggningens utformning.

Uppmätta radonhalter i planområdet varierar mellan 1 och 9 kBq/m³. Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark innefattar lågriskintervallet en radonhalt som understiger 10 kBq/m³. Dock är vissa av de uppmätta halterna så låga att de troligtvis är påverkade av en närliggande grundvattenyta, vilket kan innebära att radonhalterna ligger inom normalriskintervallet.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet och det bedöms inte finnas behov av arkeologisk undersökning.

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Planområdet är till största del bebyggt med friliggande villor, samt tillhörande garage och andra uthus. Byggnadshöjden varierar mellan 1-2 våningar. I det sydöstra hörnet av planområdet finns två flerbostadshus i 2-3 våningar, vilka även rymmer handel/kontorsverksamheter. I den östra delen av planområdet finns en byggnad som används för restaurangverksamhet. Fastigheterna Dikaren 8 samt Drängen 8 är idag obebyggda.

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Falkenberg, vilket innebär att det finns ett gott serviceutbud inom en radie av 1 km från planområdet. Även kommunal service som gymnasie-, grund- och förskola finns inom 1 km från planområdet.



Bild 9. Byggnader inom Dikaren 11, vilka avses rivas i och med planförslaget.



Bild 10. Byggnad längs Brückeavägen, inom Dikaren 12, vilken avses rivas.



Bild 11. Flerfamiljshus inom Dikaren 10.



Bild 12. Byggnad längs Arvidstorpsvägen, inom Dikaren 4, vilken används för restaurangverksamhet samt bostad.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet är beläget i stadsdelen Arvidstorp, som karaktäriseras av en heterogen bostadsbebyggelse, där moderna villor från 1970- och -80-talen angränsar till äldre hus från 1900-talets början. Det som kännetecknar området är även den kuperade terrängen och det slingrande gatunätet upp efter Postvägen. Arvidstorp består dock inte bara av villabebyggelse. Ett flertal kvarter med flerfamiljsbostäder i två till fyra våningar från olika decennier ligger införlivade med den lägre bebyggelsen.

Öster om planområdet finns ett område med handels- och verksamhetslokaler samt en gymnasieskola. Här upplevs stadsmiljön som mer storskalig jämfört med de angränsande villakvarteren. Enligt pågående detaljplanearbete kommer detta område att utvecklas med bostäder, handel, skola, kontor med mera. Nyligen har ett kunskaps- och kulturcentrum med gymnasieskola, bibliotek, kulturskola med mera uppförts i området.

Fyra byggnader inom aktuellt planområde finns upptagna i den länsomfattande bebyggelseinventeringen som tagits fram i ett samarbete mellan Länsstyrelsen i Halland, de halländska kommunerna och Kulturmiljö Halland. På Drängen 1 finns ett

gårdshus från 1910-1920-talet med klassning C. Huset hade vid karteringen locklistpanel samt sadeltak och byggnaden ansågs ha ett miljöskapande värde. Byggnaden har dock förändrats exteriört sedan karteringen utfördes. På Drängen 3 finns en villa från 1900-1920-talet vilken getts klassning B. Huset har locklistpanel och mansardtak vilket tillsammans med byggnadens fönster, dörrar och snickerier bedöms ha ett miljöskapande värde. Inom Dikaren 6 finns en tegelvilla med sadeltak med klassning C. Byggnaden som är från 1930-1950-talet har ett arkitekturhistoriskt värde. Inom Dikaren 10 finns en byggnad (se bild 11) som är upptagen som klass C i bebyggelseinventeringen. Den utgör ett flerbostadshus som är byggt år 2000 och som enligt karteringen är ett exempel på nya hus som bedömts som väl anpassade till äldre småskalig tätortsbebyggelse.



Bild 13. Drängen 3



Bild 14. Dikaren 6



Bild 15. Gårdshus inom Drängen 1

6.3 TRAFIK

Gång- och cykel

Planområdet är anslutet till gång- och cykelvägnätet via den gång- och cykelväg som korsar Arvidstorpsvägen i höjd med Postvägen. Där Postvägen ansluter till Arvidstorpsvägen tillåts endast fotgängare och cyklister passera. Längs den sträckning av Postvägen som löper västerut från Arvidstorpsvägen blandas gång- och cykeltrafiken med biltrafiken. I väster ansluter Postvägen till en gång- och cykelbana, som korsar Bräckevägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är hållplats Polishuset, ca 100 meter sydost om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 2 och 13. Linje 2 till Glommen och Skrea avgår ca två gånger per timme i vardera riktningen på vardagarna och mer sällan på helgerna. Linje 13 till Falkagård avgår en gång i timmen på vardagar och lördagar. Falkenberg's busstation ligger ca 500 meter söder om planområdet och tågstationen ca 2 km nordöst om planområdet.

Gator och parkering

Planområdet är beläget inom stadsdelen Arvidstorp. Trafikförsörjningen inom stadsdelen sker genom ett finmaskigt gatunät. Befintlig bebyggelse inom planområdet angörs från Postvägen, Bräckevägen och Gråstensvägen. Endast Dikaren 4 angörs från Arvidstorpsvägen. Arvidstorpsvägen utgör en av entréerna till centrala Falkenberg och trafikeras enligt mätningar från år 2015 av ca 5 700 fordon per dygn. Postvägen är idag en återvändsgata som saknar vändplats.

Gatorna inom planområdet har varierande standard och körbanorna har en bredd som bedömts som tillräcklig i förhållande till trafikintensiteten. Vissa gator har trottoar på båda sidor om gatan. Bräckevägen samt delar av Postvägen har endast trottoar på ena sidan av om gatan.

På några platser inom stadsdelen Arvidstorp har gator stängts av för biltrafik i syfte att hindra genomfartstrafik och för att dämpa höga hastigheter. Bräckevägen är ett exempel på gata som stängts av för biltrafik i ett läge.

Den trafik som passerar genom stadsdelen kan antas vara de som bor och arbetar inom Arvidstorp eller som har ärende till någon verksamhet inom området. Det kan inte uteslutas att viss trafik genom stadsdelen är trafikanter som använder gatorna för genomfart mellan Arvidstorpsvägen och Sandgatan. Beslut om att stänga av några gator inom stadsdelen för genomfartstrafik har resulterat i att trafiken ökar på de anslutningar som är öppna, till exempel på Siktevägen.

Parkering sker inom respektive fastighet samt längs gatorna inom planområdet.

6.4 FRIYTOR

Lek och rekreation

Planområdet innehåller inga platser för rekreation eller lek tillgängliga för allmänheten. Närmaste lekplats är belägen ca 300 m väster om planområdet. Det planeras för en ny grönyta i Kv. Krispeln, ca 150 m från planområdets yttre gräns. Idrottsplats finns vid Tångaskolan ca 800 m nordost om planområdet.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och vibrationer

Arvidstorpsvägen är en trafikerad infartsgata till centrum och längs fasaderna som vetter ut mot gatan beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna kunna bli inom intervallet 60-

65 dBA, enligt bullerberäkningen. Mot så kallad tyst sida (västerut) beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna vara lägre än 50 dBA.



Bild 16. Vägbuller, prognosår 2040. Ekvivalenta ljudnivåer 1.7 m över mark samt värden per våningsplan i föreslagen bebyggelse. Beräkningen är gjord utifrån en tidigare bebyggelseskiss. Våningshöjderna inom Dikaren justerades i oktober 2019, förändringen av byggnadshöjden innebär ingen försämring av bullersituationen.

Förorenad mark

Enligt uppgifter har det på fastigheten Dikaren 8 funnits en smedja, vilket kan innebära risk för förorenad mark. Bottenplattan till smedjan finns kvar på fastigheten. Under det sammanlagda planarbetet mellan 2016-2023 har flera provtagningar och undersökningar av eventuell förekomst av föroreningar gjorts.

Den senaste utredningen togs fram av AFRY, 2021-09-03 och omfattade provtagning inom fastigheterna Dikaren 8, 11, 12 och Drängen 8. Utifrån erhållna analysresultat i jord finns en konstaterad föroreningshalt över tillämplade riktvärden (Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM) i 21 av totalt 38 provpunkter. De föroreningar som påträffats är PAH-M och PAH-H, metaller och PCB. I fem av provpunkterna påvisades halter över riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM, och då avseende PAH-H och metaller. Då föroreningar

påträffats i ett flertal av utförda provpunkter bedöms föroreningsnivån på främst Dikaren 8 vara måttlig till hög. Nedan följer ett sammandrag:

För fastigheten **Drängen 8** har halter över KM noterats i ytlig jord, 0-0,5 m.u.my. (meter under markytan) i två provpunkter (21AF11 och 21AF16). Föroreningen är avgränsad i djupled samt i plan åt öst och syd genom provpunkterna SC01, SC02 och 21AF17. Inför markarbeten bör föroreningarna avlägsnas genom schaktsanering och avgränsas genom kompletterande provtagning i plan åt norr och öst. Alternativt kan överskottsmassor klassas genom provtagning för sitt eventuella föroreningsinnehåll inför borttransport till godkänd mottagare i samband med pågående entreprenad, och avgränsningsprover tas ut i samband med miljökontroll.

Inom **Dikaren 8**, där smedjan låg, finns de högre halterna av föroreningar samlade. Föroreningar i halter över KM har noterats i ytlig jord i åtta provpunkter och över MKM i tre provpunkter. Föroreningarna är avgränsade i djupled utom i tre provpunkter (21AF01, 21AF08 och 21AF09), där förorening noterats även vid 1,5 m.u.my (provpunkt 21AF08). Föroreningarna är avgränsade i plan i väst och sydöst. Inför eventuella markarbeten bör föroreningarna avgränsas genom kompletterande provtagning åt norr, öst och söder samt i vissa delar även i djupled. Alternativt utförs avgränsande provtagning i form av miljökontroll i samband med entreprenad.

Då osäkerhet råder kring hur mycket massor djupare än 0,5 m.u.my som tekniskt kommer att behöva hanteras i samband med planerade markarbeten kan platsspecifika riktvärden tas fram. Detta rekommenderas även då samtliga föroreningshalter under 0,5 m.u.my. understiger det generella riktvärdet för MKM samt då stora delar av ytorna troligtvis kommer att hårdgöras i samband med planerad markanvändning (bostäder). Ett framtagande av platsspecifika riktvärden undersöker möjligheten att lämna kvar föroreningar som ej bedöms utgöra en risk för spridning eller negativ påverkan på människors hälsa och miljö. Förorenade jordlager mellan 0 och 0,5 m.u.my kommer behöva transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Förorenade jordlager djupare än 0,5 m.u.my bedöms eventuellt kunna lämnas kvar i det fall de inte behöver hanteras ur ett tekniskt perspektiv. Detta för att minska mängden avlägsnade förorenade massor, vilket bidrar till en eventuell ökad spridning av föroreningarna samt en ökad mängd transporter.

Inom fastigheten **Dikaren 11** har föroreningar i halter över MKM noterats i ytlig jord inom den västra delen av fastigheten och då i två av provpunkterna (21AF13 och 21AF22). Föroreningen är avgränsad åt norr och öst genom provpunkt 21AF20 och 21AF21. Föroreningen är däremot ej avgränsad i djupled. Inför eventuella markarbeten bör föroreningen avlägsnas genom schaktsanering och avgränsas genom kompletterande provtagning i djupled samt i plan åt väster och söder. Alternativt bör överskottsmassor klassas genom provtagning i samband med pågående entreprenad.

Vid **Dikaren 12** har förorening av PCB i halt över KM noterats i prov taget runt befintlig byggnad (21AF15). Föroreningen bedöms vara begränsad till fasadernas närhet och tros enbart förekomma i ytligt liggande jord. Äldre provpunkt i den västra delen av fastigheten (SC07) har ej påträffat förekomst av förorening. Provet analyserades dock ej för PCB. Även här gäller att förorening kan avlägsnas genom schaktsanering och avgränsas genom kompletterande provtagning i djupled och plan

runt byggnaden. Alternativt bör överskottsmassor klassas genom provtagning i samband med pågående entreprenad och avgränsningsprover tas ut i samband med miljökontroll.

Se vidare i *Kompletterande miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Dikaren 8, 11, 12 och Drängen 8, 2021-09-03, AFRY.*



Bild 17. Provpunkternas läge inom planområdet. Denna karta visar föroreningshalter 0-0,5 m.u.my. (meter under markytan).

I Postvägens sträckning gick fram till år 1961 järnvägen Pyttebanan. Inom banvallens tidigare läge har det utförts en översiktlig jordprovtagning för att klarlägga eventuella halter av kresot eller pesticider typiska för bangårdar. I analyserat prov påvisades inga förhöjda föroreningshalter.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger mellan +14,5 och +17,5 möh och bedöms därför inte vara berört av översvämningensrisk från hav eller vattendrag. Det bedöms inte heller finnas någon risk för skred eller erosion inom planområdet.

Sociala aspekter

Planområdet har ett centralt läge i Falkenberg med nära tillgång till service och kommunikationer, vilket bidrar till en attraktiv boendemiljö. Postvägen som löper genom området kan upplevas som en otrygg passage i dagsläget, på grund av de två obebyggda tomterna som kantar gatan.

6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Området är idag anslutet till kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. En befintlig spillvattenledning sträcker sig över det nordöstra hörnet av Dikaren 4 och vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar sträcker sig över den västra delen av Dikaren 12.

Värme, gas, el, bredband och opto

Ledningar för gas finns inom planområdet och löper längs Postvägen samt Bräckevägen. Dessutom leder en aktiv servisledning in på fastigheten Dikaren 7 och en avkopplad servisledning in till fastigheten Dikaren 11, båda via Bräckevägen. Fjärrvärmeledning finns längs Bräckevägen och längs Arvidstorpsvägen. Elledningar finns utbyggt inom hela planområdet. Likaså ledningar för fibernät.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger ca 400 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. 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.

7 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

7.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

I och med planförslaget minskas andelen obebyggd yta inom planområdet, då fastigheterna Dikaren 8, 11 och 12 samt Drängen 8 bebyggs med flerfamiljshus. Exploateringen innebär även en ökad andel hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser och gångvägar. Vegetationen som försvinner bedöms dock inte ha några särskilda värden ur naturvårdessynpunkt.

Ett träd inom Dikaren 10 omfattas av skyddsbestämmelse i gällande detaljplan. Trädet föreslås skyddas även i den nya detaljplanen. Trädet omfattas av bestämmelsen a_2 – *Marklov krävs även för fällning av träd och schaktning.*

Geoteknik och radon

Vid detaljprojektering av byggnader och konstruktioner krävs att kompletterande undersökningar utförs i läge för dessa och materialparametrar för grundläggning av varje specifikt objekt tas fram. Detta gäller särskilt där torv har påträffats i jordlagerprofilen. För att undvika sättningar kan viss avschaktning i kombination med lättfyllning vara ett alternativ för att minimera sättningar. Detta bör utredas i detaljprojekteringskedet. Redan utförd undersökning visar att enklare byggnader kan grundläggas i naturligt lagrad jord.

Ett radonsäkert byggande rekommenderas på platsen.

7.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Planförslaget möjliggör ett tillskott av ca 30 lägenheter i flerfamiljshus. Detta i och med de utökade byggrätter som skapas inom fastigheterna Dikaren 8, 11 och 12 samt Drängen 8. Tidigare byggrätt inom Drängen 8 medger bostadsbebyggelse i en våning, men i och med denna planändring möjliggörs bebyggelse med nockhöjd 12,5 m och byggnadshöjd 9,5 m, vilket motsvarar tre våningar, inom Drängen 8. Inom resterande del av kvarteret Drängen möjliggörs bebyggelse med nockhöjd 10,0 m och byggnadshöjd 7,0 m, vilket motsvarar två våningar.

Två villor inom Dikaren 11 samt 12 avses rivas för att möjliggöra byggandet av de föreslagna flerbostadshusen. Inom Dikaren 8, 11 och 12 begränsas nockhöjden till 12,5 m och byggnadshöjd till 9,5 m, vilket möjliggör tre våningar. För villatomterna Dikaren 6 och 7 utökas byggrätten och medger bebyggelse med nockhöjd 10,0 m och byggnadshöjd 7,0 m, vilket motsvarar två våningar.

Inom fastigheterna Dikaren 4 och 10 möjliggörs kontorsverksamhet, handel och bostäder. Användningen handel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Bebyggelsen tillåts få en nockhöjd på 12,5 m och byggnadshöjd på 9,5 m, motsvarande 3 våningar, där handel tillåts i entréplan. Samtidigt utgår bestämmelsen om handel inom Dikaren 8 i och med planförslaget.

För all markanvändning i planförslaget gäller att det vid bygglovsprövning görs en genomgång av sökt markanvändning och dess behov av bil- samt cykelparkering. Möjlig exploateringsgrad är beroende av hur bland annat parkering kan ordnas på ett tillfredställande sätt i förhållande till andra funktionskrav; såsom behovet av friyta, omhändertagande av dagvatten etc. vilket kan innebära en begränsning av att nyttja planförslagets maximala byggrätt. Detta prövas vid bygglovgivning.

Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor och trapphus. Maximal längd per takkupa är 3,0 m. För flerbostadshusen inom Dikaren 4, 8, 10, 11 och 12 samt Drängen 8 införs bestämmelsen *f₁ - Vind får ej inredas*. För dessa fastigheter införs även bestämmelsen *f₆ - Tak på huvudbyggnad ska utföras som sadeltak som är symmetriskt med lika lutning på båda sidor om nocken*. Det är en anpassning till bebyggelsen i närområdet där taken till stor del utgörs av sadeltak.

För samtliga villafastigheter samt Drängen 8 regleras utnyttjandegraden med bestämmelsen e_{135} – *Största byggnadsarea i procent per fastighetsarea. Dock medges högst 225 m² byggnadsarea per fastighet*. Syftet är att behålla en luftighet i området.

I planförslaget har enhetlighet eftersträvat för reglering av de befintliga villafastigheterna. Samtliga villafastigheter inom kvarteret Drängen omfattas av bestämmelsen *fril - Endast friliggande hus*. Inom fastigheterna med enbostadshus har en bebyggelsefri zon om 4,5 meter införts längs gatan, vilket är detsamma som regleringen i gällande detaljplan. Vidare finns bestämmelser om att nya huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och nya komplementbyggnader minst 1 meter från fastighetsgräns. Detaljplanen innebär att några befintliga byggnader hamnar inom område där byggnad inte får uppföras och inte följer de nya planbestämmelserna. Plankartan har en administrativ bestämmelse som anger att *"Vid prövning av bygglov ska befintliga förhållanden som fastställts genom fastighetsbildning eller bygglov betraktas som överensstämmande med detaljplan"*. Den bestämmelsen innebär att befintliga byggnader ska ses som planenliga, men att det inte tillåts uppföras ny bebyggelse på platsen, exempelvis om den nuvarande byggnaden rivs eller förstörs på annat sätt.



Bild 18. Illustrationsplan med föreslagen bebyggelse i mörkare färg.

Våningshöjder och placering av föreslagen bebyggelse inom Dikaren 8, 11 och 12 samt Drängen 8 har studerats med hänsyn till skuggning mot intilliggande befintlig bebyggelse. Den föreslagna flerbostadshusbebyggelsen innebär en viss ökad beskuggning av befintlig bebyggelse och tomtmark. Befintlig bebyggelse inom Dikaren 4 och 7, Drängen 5 och 7 samt Vallpojken 13 blir beskuggade till viss del men påverkan bedöms bli marginell. Även beskuggningen mot intilliggande trädgårdar bedöms bli marginell. I övrigt innebär den tillkommande bebyggelsen beskuggning inom den egna tomten och på gatumark. Enligt Boverkets rekommendationer bör det

vara minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser. De föreslagna flerbostadshusen i planen innebär ingen negativ inverkan på möjligheterna att uppnå dessa riktvärden.

Nedan visas bilder från solstudie, med möjlig placering av tillkommande byggnader. Planerad ny bebyggelse i en ljusare färg. (Se fler bilder i tillhörande solstudie (Norconsult, 2023-10-10).)



Bild 19. Skuggförhållandena kl 9.00 vid vårdagjämning, med ny bebyggelse.



Bild 20. Skuggförhållandena kl 9.00 vid vårdagjämning, med befintlig bebyggelse.



Bild 21. Skuggförhållandena kl 12.00 vid vårdagjämning, med ny bebyggelse.



Bild 22. Skuggförhållandena kl 12.00 vid vårdagjämning, med befintlig bebyggelse.



Bild 23. Skuggförhållandena kl 15.00 vid vårdag-jämning, med ny bebyggelse.

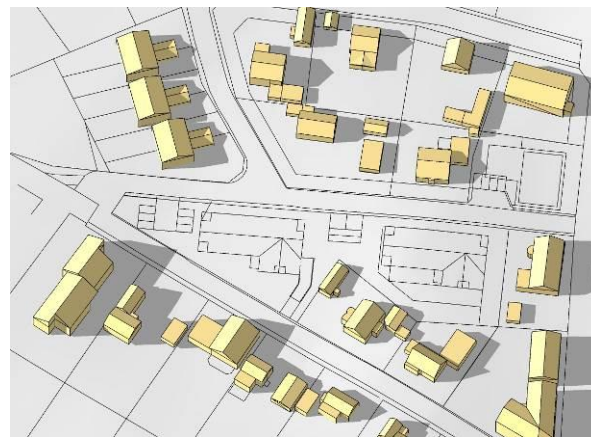


Bild 24. Skuggförhållandena kl 15.00 vid vårdag-jämning, med befintlig bebyggelse.

Byggrätterna för de tillkommande flerbostadshusen inom Dikaren 8 och 11 har anpassats för att minska risken för insyn mot de befintliga villorna inom Dikaren 6 och 7. Flera justeringar och anpassningar av den föreslagna nya bebyggelsen har gjorts sedan tidigare version av detaljplaneförslaget (antagandehandlingar daterade 2021-11-30).

Byggrätternas utbredning har minskat sedan föregående förslag och möjliggör en mindre byggnadsarea än tidigare förslaget. Byggrättsgränsen har lagts utifrån de föreslagna byggnaderna med mycket begränsad marginal för att uppföra en större byggnad. Byggrätterna har placerats så nära Postvägen som möjligt för att skapa en distans mot Dikaren 6 och 7. De nya byggrätterna ligger som närmast drygt 6 meter från fastighetsgräns till Dikaren 7 och knappt 13 meter från bostadshuset inom Dikaren 7. Avstånd mellan ny byggrätt och fastighetsgräns till Dikaren 6 är som närmast drygt 11 meter och mellan byggrätt och bostadshus ca 14,5 meter.

Byggnadernas tillåtna höjd har sänkts inom Dikaren 4, 10, 11 och 12 sedan det tidigare förslaget, då planen föreslogs möjliggöra 4 våningar. Nu tillåts en nockhöjd om 12,5 meter och en byggnadshöjd om 9,5 meter för samtlig flerbostadshusbebyggelse inom kvarteren Dikaren och Drängen. Det motsvarar 3 våningar ovan mark. Plankartan reglerar att inredd vind ej tillåts inom Dikaren 4, 8, 10, 11 och 12 samt Drängen 8 av hänsyn till risken för insyn mot kringliggande bebyggelse.

Ytterligare reglering kring balkonger föreslås inom Dikaren 8, 11 och 12 för att minska risken för insyn.

- Inom Dikaren 8 finns bestämmelse f_2 - *Balkong får uppföras längs sammanlagt maximalt 20 meter av fasadens längd mot söder och väster, vilket begränsar hur stor del av fasaden som får upptas av balkonger.*

Med fasad mot söder och väster avses markerad fasadsträcka i bilden nedan. Illustrerade balkonger i bilden upptar sammanlagt ca 19 meter.



Bild 25. Del av fasadsträckan som avses i bestämmelse f₂.

- Bestämmelse f₃ - *Balkongräcke får ej vara transparent upp till 1 meters höjd, inom Dikaren 8, 11 och 12, minskar ytterligare risken för insyn mot intilliggande fastigheter.*
- Bestämmelse f₄ - *Balkong får kraga ut maximalt 1 m från fasad, innebär att balkonger till största del ska utföras som indragna balkonger. Balkongerna i illustrationen avses betraktas som indragna. Balkongerna i byggnadens innervinkel ska betraktas som överensstämmande med bestämmelsen, förutsatt att det uppförs en tät vägg i förlängningen av gaveln och att maximalt 1 m av balkongen kragar ut utanför väggen.*
- Bestämmelse f₅ - *Balkong får ej kraga ut över korsmark, inom Dikaren 8, 11 och 12, innebär att balkongerna måste uppföras inom byggrätten och alltså inte kommer närmare Dikaren 6 och 7 än byggrättsgränsen.*

Sektioner har tagits fram för att studera påverkan av insyn från tillkommande bebyggelse mot Dikaren 6 och 7. Sektionerna visar att det kan bli insyn från balkonger och fönster från den översta tredje våningen. Insyn från lägre våningar hindras till stor del av befintlig häckvegetation inom villatomterna samt av en komplementbyggnad inom Dikaren 7. Kommunens bedömning är att den ökade insynen från tillkommande bebyggelse är att förvänta sig i denna typ av bebyggelseområde. Insynen bedöms inte utgöra en betydande olägenhet för grannarna.



Bild 26. Lägen för sektioner.

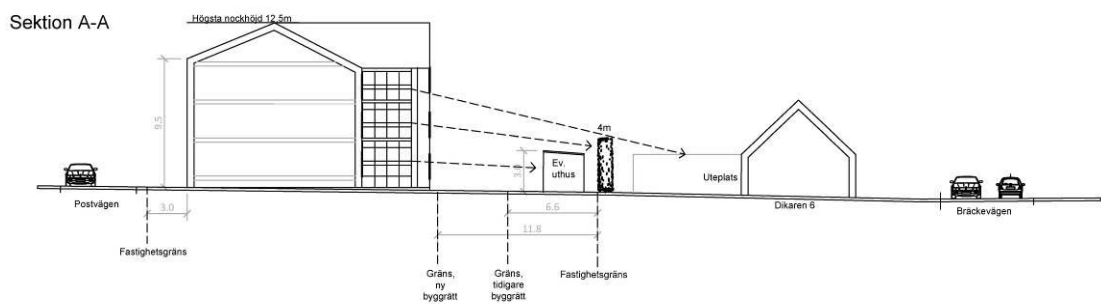


Bild 27. Sektion A-A

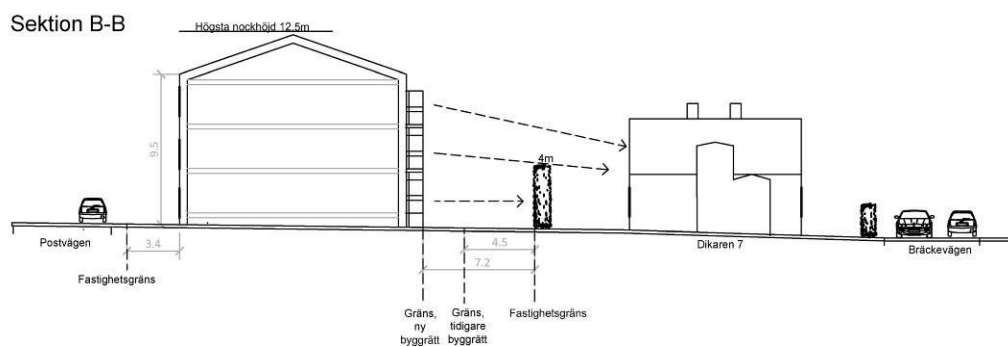


Bild 28. Sektion B-B

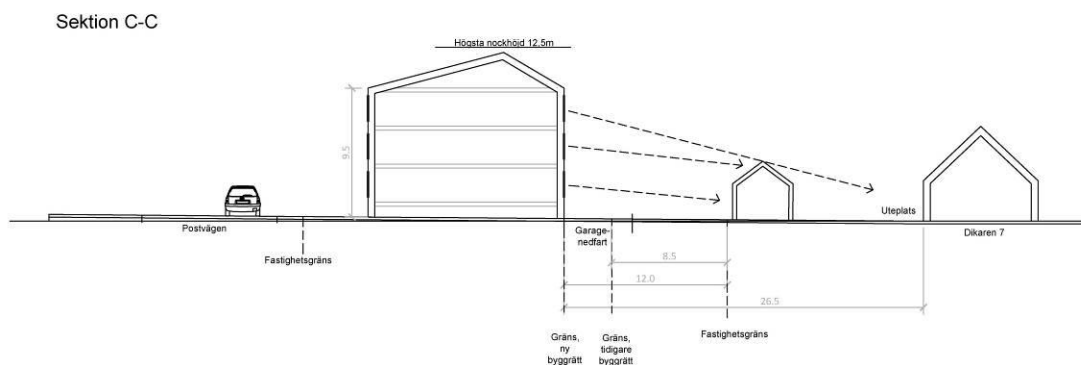


Bild 29. Sektion C-C

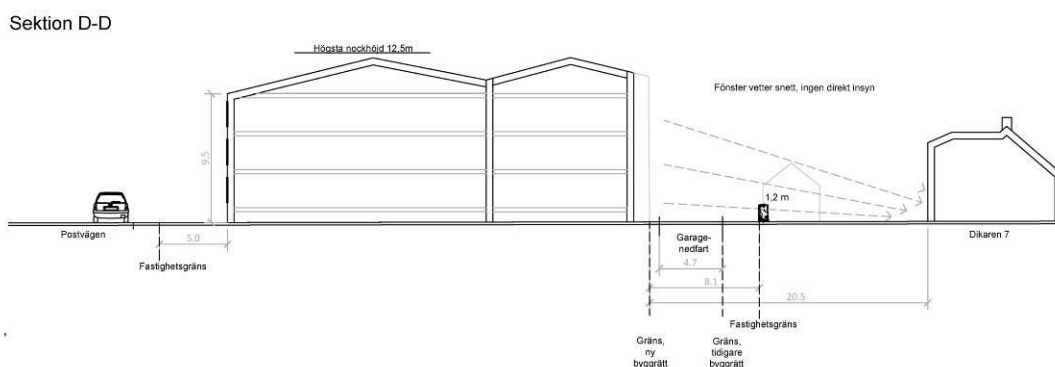


Bild 30. Sektion D-D

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Planförslaget innebär en förändrad stadsbild då planen medger en högre byggnadshöjd i förhållande till omgivande bebyggelse. Detaljplanen medger en bebyggelsehöjd motsvarande 3 våningar inom Dikaren 4, 8, 11 och 12 samt Drängen 8. Kringliggande bebyggelse utgörs till största del av villa- samt radhusbebyggelse i 1-2 våningar. Inom Dikaren 10 samt intilliggande fastigheten Skärdegen 1 finns trevåningsbebyggelse.

I och med detaljplanen (pågående) för kvarteret Krispeln, beläget strax öster om planområdet, kommer denna del av staden att få en tydligt förändrad stadsbild. Planen innebär att den låga handels- och verksamhetsbebyggelsen ersätts med högre bebyggelse. Även trevåningsbebyggelsen inom Dikaren 10 ger en viss stadsmässighet. Med tanke på det centrurnära läget och utvecklingen i kringliggande områden bedöms aktuellt planförslag vara anpassat till platsens karaktär. Planförslaget är även i linje med kommunens fördjupande översiktsplan och bostadsförsörjningsprogrammet som anger att staden företrädevis kan växa inifrån och ut genom förtätning.

För den kulturhistoriska värdefulla byggnaden inom Drängen 3 införs en varsamhetsbestämmelse om att byggnadernas exteriör inte får förändras på så sätt att dess särdrag förvanskas. Följande värden ska särskilt beaktas: fasaden av ljus locklistpanel, rött taktegel, mansardtaket, placering och utformning av dörrar och fönster samt att fasad, fönster och grund ska ligga i liv. För att bevara byggnadens

karaktär rekommenderas att byggnadens fönster är i trä, spröjsade och utåtgående med fast mittpost, liknande de befintliga fönstren. Byggnaden har i bebyggelseinventeringen fått klass B. Övriga byggnader inom planområdet som finns med i inventeringen, Dikaren 6 och 10, har fått klass C. Dessa omfattas inte av någon särskild planbestämmelse utan bedöms skyddas genom de generella varsamhetskraven i 8 kap 14-17 §§, Plan- och bygglagen. De generella varsamhetskraven gäller för alla byggnader och vid alla ändringar, såväl vid tillbyggnad som vid ombyggnad och övriga ändringar.

7.3 TRAFIK

Gång- och cykel

Planförslaget medför vissa förändringar avseende områdets gång- och cykelvägnät. Planen möjliggör att gång- och cykelvägen mellan Postvägen och Pilgatan/Bräckevägen kan öppnas upp för biltrafik för att skapa en vägkoppling mellan Postvägen och Pilgatan/ Bräckevägen. Postvägens östra och västra ände utgörs idag av gång- och cykelväg. I och med planförslaget införs en bestämmelse om gång- och cykelväg, GC-VÄG, där Postvägen möter Arvidstorpsvägen, för att inte medge biltrafik. Gång- och cykelvägen placeras längs Postvägens norra del och får en bredd om 3,5 m. Den södra delen av nuvarande trafikyta, söder om gång- och cykelvägen, planläggs som kvarteretsmark *Bostad* för möjlighet att överföras till Dikaren 4.

I och med tillskottet av bostäder på platsen sker en ökning av biltrafiken längs Postvägen, Gråstensvägen och Bräckevägen. Detta riskerar att ge en viss negativ inverkan på trafiksäkerheten för cyklister och fotgängare, i och med att dessa blandas med mer biltrafik. Åtgärder för att öka trafiksäkerheten planeras att genomföras. Se vidare under rubrik *Gator och parkering*.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring avseende kollektivtrafiken i området.

Gator och parkering

Detaljplanen innebär att kvarteret Dikaren och Drängen kan kompletteras med ca 30 lägenheter. Planområdets mycket centrala läge med närhet till kommersiell och offentlig service har goda förutsättningar för att boende i området kan välja att gå eller cykla. Trafikutredningen (*Trafikutredning Dikaren 2021-05-07, WSP*) visar på att de 30 planerade lägenheterna beräknas generera cirka 43 bilresor per dygn. Trafikalstringen har beräknats med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Andelen resor som kan ske med cykel och till fots bedöms som hög. Exploateringsens trafikstring av bilar bedöms inte påverka framkomligheten i angränsande vägnät eller korsningar nämnvärt och inte heller anslutningen till väg 767.

Planförslaget innebär att en anslutning för biltrafik tillåts öppnas upp mellan Postvägen och Pilgatan/Bräckevägen. Detta avses göras om kommunen ser att det finns behov av en passage här och kan komma att ske i närtid eller längre fram i tiden.

En viktig förutsättning vid genomförande är att fortsatt upprätthålla en god standard och trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister. För att begränsa genomfartstrafik och säkerställa trafiksäkerhet föreslås en gatuutformning som leder till att bilar håller en låg hastighet och ger samtliga trafikanter goda siktförhållanden. Ett förslag är att sträckan kan klassificeras som gångfartsområde. För att säkerställa efterlevnad av hastighetsbegränsningen är det viktigt att inte bara använda skyltning, utan även utforma gatumiljön på ett hastighetsdämpande sätt som skiljer sig från de kringliggande lokalgatorna, exempelvis med fartgupp, pollare eller markstensytor. Se mer om möjliga åtgärder i trafikutredningen (*WSP, 2021-05-07*).

För att begränsa biltrafiken på Postvägen, föreslås tillkommande parkering inom kvarteret Dikaren att ha in- och utfart mot Bräckevägen. Detta gäller både markparkeringen och garaget inom kvarteret Dikaren. Vid fortsatt planering av garageutformningen är det viktigt att bilar kommer upp i plannivå innan de kör ut på Bräckevägen för att ha goda siktförhållanden. Exploatören måste säkerställa att garagets in- och utfart uppfyller goda siktkrav. Utfartsförbud införs för stora delar av Postvägen, där den angränsar till kvarteret Dikaren, med undantag för en sträcka tänkt för handikapparkering. Parkeringsbehovet för Drängen 8 planeras ske på den egna tomten och anslutas via Postvägen. Förutom befintlig villa på Drängen 5 är detta de enda parkeringsplatser som angörs via Postvägen enligt trafikförslaget, vilket begränsar nödvändig biltrafik så mycket som möjligt.

För att möjliggöra en ändamålsenlig avfallshantering krävs ett ökat gatuutrymme i trevägskorsningen där Postvägen möter gång- och cykelbanan från sydväst. Det innebär att gräsbevuxna delar inom gatumark tas i anspråk för en breddad vägkana. För att undvika trafik med sopbil inom Postvägens östra del är det lämpligt att placera ett gemensamt miljöhus inom kvarteret Dikarens västra del, vilket då kan nyttjas av alla nytillkommande flerbostadshus.

För all markanvändning i planförslaget gäller att det vid bygglovsprövning görs en genomgång av sökt markanvändning och dess behov av bil- samt cykelparkering. Möjlig exploateringsgrad är beroende av hur bland annat parkering kan ordnas på ett tillfredställande sätt i förhållande till andra funktionskrav; såsom behovet av friyta, omhändertagande av dagvatten etc.

Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen inom Dikaren 8, 11 och 12 har bedömts till 32 platser och inom Drängen 8 till 7 platser enligt gällande parkeringsnorm, 11 platser/1000 m² bruttoarea. Illustrationskartan visar ett exempel på hur bilparkeringsplatserna kan anordnas, där parkeringsgarage planeras under en eller båda flerbostadshusen inom kvarteret Dikaren. Enligt parkeringsnormen ska det för flerbostadshus anordnas 25 platser/1000 m² BTA. Det innebär ett behov av 73 parkeringsplatser för cykel inom Dikaren 8, 11 och 12 samt 15 platser för cykel inom Drängen 8.

7.4 FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM

Lek och rekreation

Intill de tillkommande flerbostadshusen ska friytor anordnas, med möjlighet för lek, för de boende.

I övrigt innebär planförslaget inget tillskott av friytor eller andra offentliga platser.

7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

För fastigheter som angränsar till Arvidstorpsvägen beräknas bostadsfasader beröras av ekvivalenta ljudnivåer som kan överstiga 60 dBA. För att uppnå goda ljudförhållanden i bebyggelsen inom Drängen 8 föreslås att byggnaden placeras med långsidan längs med Arvidstorpsvägen för att skapa en ljuddämpad sida. På så sätt går det att skapa genomgående lägenheter med en ljuddämpad sida in mot gården. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Vid kommande bygglovsprövning tillämpas gällande förordning kring trafikbuller vid bostäder samt Boverkets byggregler.

Förorenad mark

Delar av planområdet innehåller förorenad mark, som behöver åtgärdas inför byggnation. Planbestämmelsen *a₁ – Marken ska vara sanerad till motsvarande känslig markanvändning innan startbesked får ges för nybyggnation ovan mark* har införts på plankartan inom Dikaren 8, 11 och 12 samt Drängen 8. Bestämmelsen innebär att startbesked får ges för exempelvis rivning och markarbeten innan sanering genomförs.

I den miljötekniska markundersökningen (*AFRY, 2021-09-03*) rekommenderas följande:

- För de jordmassor inom undersökta fastigheter som överskrider tillämplade riktvärden rekommenderas att massorna schaktas ur och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Provtagning och avgränsning av påträffade föroreningar kan antingen utföras innan kommande markarbeten påbörjas eller under själva utförandeskedet (miljökontroll).
- För att undersöka möjligheten att kunna kvarlämna massor (föroreningshalt >KM) på djup utöver vad som krävs för teknisk schakt på fastighet Dikaren 8 bör platsspecifika riktvärden tas fram.
- Samtliga massor med halter understigande gällande riktvärden bedöms utifrån ett miljötekniskt perspektiv kunna återanvändas utan risk för människa eller miljö inom undersökningsområdet. Återanvändning bedöms även motiverat ur ett hållbarhetsperspektiv för att minimera mängden transporter av massor och därmed kunna bidra till de nationella miljömålen om klimatpåverkan och resurshushållning. Vid återanvändning av massor från undersökningsområdet på annan plats, utanför aktuell fastighet, bör en anmälan upprättas eller tillstånd sökas hos tillsynsmyndigheten, vilket i det här fallet är Länsstyrelsen Halland.

- Då förorening över Naturvårdsverkets riktvärde för KM påträffats ska denna rapport i enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt kap. 10 § 11 redovisas för tillsynsmyndigheten.
- En anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd skall upprättas och godkännas av tillsynsmyndigheten. Detta skall ske i god tid, senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom området. Av anmälan ska det exempelvis framgå hur jord ska hanteras samt rutiner för hantering av eventuell länshållning av inträngande vatten och miljökontroll.

Sociala aspekter

Ett tillskott av bostäder i planområdet kan bidra till en tryggare upplevelse för de som rör sig längs Postvägen, som idag kan upplevas som ödslig p.g.a. de obebyggda tomterna inom planområdet. Planförslaget bidrar till ett mer blandat bostadsutbud med ett tillskott av lägenheter i området, som i övrigt domineras av villabebyggelse. Fler boende bidrar även till ett ökat kundunderlag vilket ger förutsättningar för ett bra serviceutbud i närområdet. De tillkommande flerbostadshusen kan även bidra till att visuellt knyta samman de centrala delarna av staden med de mer småskaliga villakvarteren väster om centrum.

7.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet är idag anslutet till kommunalt vatten och spillvatten. VA-huvudmannen kan inte garantera trycket på dricksvattnet i de högre byggnaderna. Om tryckstegring blir nödvändigt ska den dimensioneras och bekostas av exploatören. Om det blir aktuellt med källare ska spillvatten från källarplan pumpas till förbindelsepunkten.

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom fastigheterna. Planförslagets ökade hårdgörningsgrad av fastigheterna kommer innebära en högre och snabbare avrinning än dagsläget vilket ska hanteras genom att 50% av dagvattnet som genereras vid ett 10 års regn med 10 min varaktighet ska fördröjas och renas inom fastigheten. Detaljerad höjdsättning ska ske så att regnvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor, i första hand leds till och infiltreras på grönytor inom kvartersmark.

Infiltration av dagvatten får inte tillämpas på förorenad mark där risk finns att föroreningarna i marken kommer i rörelse och sprids till omgivningarna. Täta konstruktioner kan vara tillåtet beroende på utformning och val av material. Exploatören måste vidare säkerställa att inläckage inte kan ske i VA-ledningar, till exempel genom att använda diffusionstäta rör.

Vivab avråder generellt från att underjordiska konstruktioner byggs p.g.a. översvämningsrisken. Byggnadens dränering ska av säkerhetsskäl pumpas till dagvattennätet. Golvbrunnar i underjordiska garage ska anslutas till det allmänna spillvattennätet efter rening t.ex. i godkänd oljeavskiljare. Spillvatten från källarplan ska pumpas till förbindelsepunkten.

Marknivån vid förbindelsepunkt utgör uppdämningsnivå för dagvatten. Dräneringsvatten från källarplan vid nybyggnation ska pumpas till förbindelsepunkt för dagvatten. Detta innebär att byggnader och ledningar ska utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det ska förorsaka skador inom fastigheten.

Lägsta golvnivå för entréplanet regleras med planbestämmelsen *b - Lägsta golvhöjd ska ligga minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt till allmänna ledningsnätet.*

Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa § 13.

Brandvatten

Brandposter finns på Arvidstorpsvägen och Bräckevägen.

Värme, gas, el, bredband och opto

Ledningar för värme, gas, el, bredband och opto finns utbyggt inom planområdet. Inom Dikaren 11 finns en avkopplad servisledning för gas, vilken sannolikt kommer att påverkas vid genomförande av detaljplanen.

Avfall

Utrymme för avfallshantering ska anordnas inom eller i närheten av respektive fastighet. 2027 ska insamling av förpackningar ske bostadsnära, så avfallsutrymmen behöver dimensioneras utifrån detta krav. Om markbehållare kommer att användas behöver placering och utformning förankras med Vivab.

För de tillkommande flerbostadshusen inom Dikaren 8, 11 och 12 kan gemensam avfallshantering för de två flerfamiljshusen ordnas. Detta kan t ex ske genom ett avfallssorteringsystem i form av underjordiska behållare.

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 BERÖRDA MARKÄGARE OCH FÖRVÄNTADE EXPLOATÖRER

Fastighetsägare till Dikaren 8, 11, 12 är Falkenbergsdikaren Fastighets AB, vilka även avser bebygga fastigheterna. All tillkommande allmän platsmark inom planområdet ägs av kommunen, bortsett från två mindre ytor som i nuläget ingår i Dikaren 12 och Drängen 8. Övriga berörda fastigheter ägs av privata fastighetsägare, enligt fastighetsförteckning.

8.2 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighets-

ägaren inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/exploatör för att meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (dricks-, spill, dagvatten, gas, tele, el mm) sker till berörd ledningshavare. Skanova ska kontaktas senast fyra månader före kabelomläggning och/eller andra åtgärder ska vara klara.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmänna platser	Falkenbergs kommun och fastighetsägare (via exploateringsavtal)	Falkenbergs kommun
Kvartersmark	Fastighetsägare	Fastighetsägare

8.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet. Kommunen har rätt att med stöd av detaljplanen lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med berörda fastighetsägare.

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och några av fastigheterna måste justeras så att de anpassas till detaljplanen. Nedan redovisas konsekvenserna för samtliga berörda fastigheter.

Fastighet	Påverkan	Ändamål/åtgärd
Dikaren 8	Del av eller hela Dikaren 11 regleras in i Dikaren 8 och eventuellt del av Dikaren 12.	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartersmark för bostäder
Dikaren 11	Del av eller hela Dikaren 11 regleras in i Dikaren 8.	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartersmark för bostäder
Dikaren 12	Del av fastigheten regleras in i Dikaren 8 eller 11. Den del som planläggs som allmän platsmark (46 m ²) regleras in i den kommunalägda fastigheten Arvidstorp 1:39.	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartersmark för bostäder • Allmän platsmark GATA

Drängen 8	Den del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark (64 m ²) regleras in i den kommunalägda fastigheten Arvidstorp 1:39.	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartersmark för bostäder • Allmän platsmark GATA
Arvidstorp 1:39	Fastigheten utökas med 110 m ² av Dikaren 12 och Drängen 8 som planläggs som allmän platsmark. Den del som planläggs som kvartersmark (54 m ²) kan överföras till fastigheten Dikaren 4.	<ul style="list-style-type: none"> • Allmän platsmark GC-VÄG och GATA • Kvartersmark för bostäder
Dikaren 4	Den del av Arvidstorp 1:39 (54 m ²) som planläggs som kvartersmark kan överföras till Dikaren 4.	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartersmark för bostäder, handel och kontor

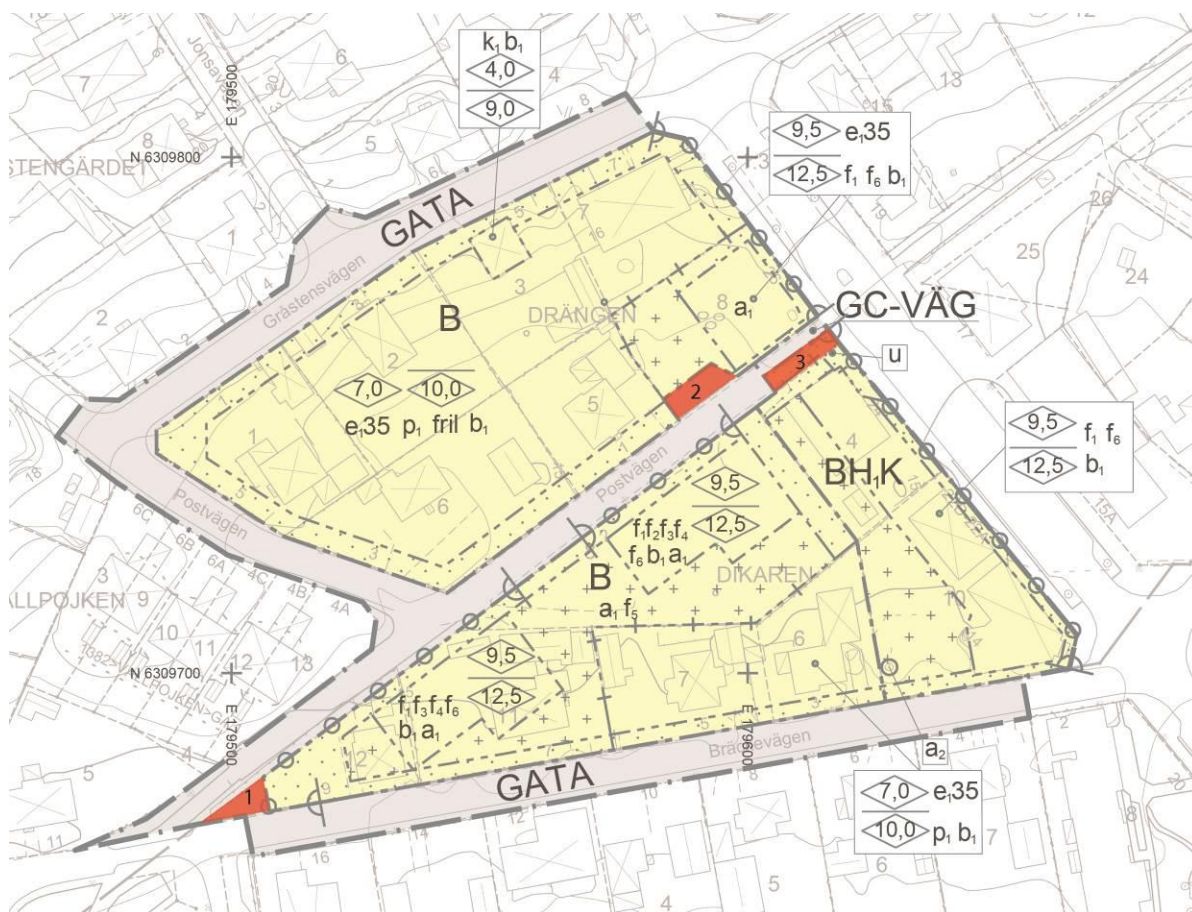


Bild 31. Fastighetskonsekvenser inom planområdet.

1. Del av Dikaren 12 som regleras in i Arvidstorp 1:39, 46 m²
2. Del av Drängen 8 som regleras in i Arvidstorp 1:39, 64 m²
3. Del av Arvidstorp 1:39 som regleras in i Dikaren 4, 54 m²

Ledningsrätt och servitut

Inom detaljplanen finns ett område med ”u” redovisat. Inom detta område kan ledningsrätt alternativt servitut för underjordiska ledningar upplåtas. Eventuellt säkerställande av ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för. u-området inom planen avser ledningsrätt för befintliga vatten- och spillvattenledningar, tillhörande Vivab. Vid ändring av ledningar kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Det statliga Lantmäteriet i Halmstad är fastighetsbildningsmyndighet i Falkenbergs kommun. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättningar som krävs för att genomföra detaljplanen och respektive exploatör betalar de delar som är knutna till fastigheten som de exploaterar.

8.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Markägare/exploatör bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun. För övrig tillkommande bebyggelse kommer planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att tas ut.

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

Berörd markägare/exploatör bekostar nödvändig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

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.

Eventuell flytt eller uppdimensionering av ledningsnätet bekostas av exploatören. VA-huvudmannen kan inte garantera trycket på dricksvattnet i de högre byggnaderna. Om tryckstegring blir nödvändig ska den dimensioneras och bekostas av exploatören. 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.

Exploatören bekostar att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet upplåts kostnadsfritt till områdets framtida huvudman. Detta har tagits in som villkor i exploateringsavtalet.

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör.

Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan exploatören och Falkenbergs kommun. Planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, kommer i samband med bygglovgivning att tas ut på mark som inte omfattas av planavtalet.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatör och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras exploatörens ansvar för iordningställande av allmän platsmark, upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark.

Om de tillkommande flerbostadshusen inom Dikaren 8, 11 och 12 samt Drängen 8 anordnar gemensam avfallshantering ska avtal tecknas mellan berörda fastighetsägare angående detta.

9 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Föreslagen bostadsbebyggelse inom planområdet innebär ett tillskott av lägenheter i ett centralt läge i Falkenberg, något som eftersträvas utifrån kommunens översiktsplan. De tillkommande flerbostadshusen bidrar till en mer stadsmässig karaktär i området och bidrar till att skapa en stegvis övergång mellan den planerade bebyggelsen inom kvarteret Krispeln och den befintliga villabebyggelsen i området. För de boende innebär det centrumnära läget ett lättillgängligt utbud av service och handel. Ett befolkningstillskott i stadens centrala delar är även positivt i och med att det bidrar till att uppnå ett tillräckligt besöks- och kundunderlag för handel och servicefunktioner i centrum. Läget ger även goda förutsättningar för hållbara transporter, såsom gång-, cykel- och kollektivtrafik. I och med att planförslaget innebär ett ökat antal boende i området riskerar även biltrafiken att öka. Planförslaget innebär en förändrad stadsbild då planen medger en högre byggnadshöjd i förhållande till omgivande bebyggelse. Bebyggelse medges i upp till 3 våningar. Kringliggande bebyggelse utgörs av villa- och radhusbebyggelse i 1-2 våningar samt flerbostadshus i 3 våningar söder om Bräckevägen.

10 MEDVERKANDE

Planen har utarbetats av Planenheten i samverkan med Mark- och exploateringsenheten, Bygglövsenheten samt Kultur- Fritid och teknikförvaltningen. Planhandlingarna har tagits fram av arkitekt Gunnar Håkansson, Norconsult AB, planarkitekt Karin Edeskog, Norconsult AB samt planarkitekt Helen Ashman, Norconsult AB.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2024-03-26 § 37.

Genom detta beslut intygas att denna detaljplan fått laga kraft 2024-04-24.