



**Falkenbergs
kommun**

Samrådshandling



Detaljplan för bostäder

Kärreberg 3:81 m.fl

Falkenbergs kommun, KS2020/71

Planbeskrivning

Upprättad 2023-11-07

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. De 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, 2023-11-07

Plankarta 2023-11-07

Illustrationskarta, 2023-11-07

Övriga handlingar

Grundkarta/Primärkarta, 2023-02-24

Fastighetsförteckning, 2023-08-22

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-03-27 Falkenbergs kommun

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2022-10-14 AFRY

Bilaga C Miljöteknisk markundersökning, 2022-10-14 AFRY

Bilaga D Trafikutredning, 2023-09-21 WSP

Bilaga E VA/Dagvattenutredning, 2022-10-28, Markera Mark Göteborg AB

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd 15 november – 13 december 2023

Samrådsmöte/öppet hus

Samrådsmöte hålls torsdagen den 30 november kl. 17.30-19 i Ätrasalen, Allévägen 9, Vessigebro där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2023-12-13 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Mikaela Ranweg mikaela.ranweg@falkenberg.se 0722- 12 21 63 /
plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

Detaljplan för bostäder.....	1
Kärreberg 3:81 m fl.....	1
En detaljplan styr hur mark och vatten får användas	2
Planhandlingar	2
Övriga handlingar.....	2
Handlingar finns på.....	2
Samrådsmöte/öppet hus	2
Skriftliga synpunkter	3
Upplysningar om detaljplanen lämnas av	3
Förord	7
1 Inledning	8
Detaljplanens syfte.....	8
Planens huvuddrag	8
Planens bakgrund och handläggning.....	8
Preliminär tidplan.....	9
Läge, areal och markägförhållanden	9
2 Tidigare ställningstaganden.....	10
Kommunala mål, strategier och program	10
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	11
Detaljplaner.....	12
Fastighetsplan	13
3 Avvägningar enligt miljöbalken	13
Riksintressen och Natura 2000	13
Strandskydd och biotopskydd.....	14
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	14
5 Förutsättningar och förändringar.....	15
Mark, vatten och vegetation.....	15
Fornlämningar	15
Geoteknik och radon.....	15
Förorenad mark	16
Översvämning	17
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö	17

Befintlig bebyggelse	19
Planerad bebyggelse	20
Planförslaget	23
Kvartersmark	23
Allmän plats	23
Egenskapsbestämmelser på allmän plats.....	23
Begränsning av markens utnyttjande.....	23
Höjd på byggnadsverk	24
Placering	24
Utformning.....	24
Skydd	25
Administrativa bestämmelser	25
Buller och vibrationer	25
Offentlig och kommersiell service.....	26
Friytor, rekreation och lek.....	26
Trygghet och tillgänglighet.....	27
Skyddsrum	27
Gator och trafik.....	27
Gång- och cykel	27
Motortrafik	28
Kollektivtrafik	29
Parkering.....	29
6 Teknisk försörjning.....	30
Vatten, spillvatten, brandvatten	30
Dagvatten och skyfall	30
Värme, gas, el, bredband och opto.....	32
Avfall	33
7 Genomförande av planförslaget.....	33
Organisatoriska och administrativa frågor	33
Genomförandetid och tidplan	33
Prövning enligt annan lagstiftning.....	34
Berörda fastigheter och förväntade exploitörer	34
Mark- och utrymmesförvärv.....	34

Ansvarsfördelning.....	35
Avtal.....	35
Fastighetsplan och lovplikt.....	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Förändrad fastighetsindelning.....	36
Ledningsrätter och servitut.....	37
Gemensamhetsanläggningar	37
Ekonomiska frågor.....	38
Planavgift.....	38
Planekonomisk bedömning	38
Gemensamhetsanläggning	39
Lösen och ersättning	39
Utbyggnad och drift allmän plats	39
Utbyggnad och drift vatten och avlopp	39
Tekniska frågor. Ovan kan innebära kostnader för FAVRAB.....	39
Tekniska åtgärder.....	39
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	41
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	41
Miljökonsekvenser	42
Miljökvalitetsnormer	42
Sociala konsekvenser.....	43
9 Medverkande.....	47

Förord

Planenheten har på uppdrag av kommunstyrelsen tagit fram förslag på ny detaljplan för bostäder i centrala Vessigebro. Planen innebär att cirka 90 nya bostäder kan byggas längs Järnvägsgatan. En förutsättning är att den befintliga bebyggelsen i form av äldre industribyggnader och den tidigare tågstationen rivs. Eftersom planområdet är centralt placerat ställs krav på utformning.

Detta är en samrådshandling som du har möjlighet att påverka. Skriv gärna till oss på Samhällsbyggnadsavdelningen och ge dina synpunkter.

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i Vessigebro. Förslaget rymmer fyra punkthus och fyra bostäder i parhus, totalt cirka 90 lägenheter. Planområdet är sedan tidigare delvis bebyggt med verksamheter och två bostadshus.

Vidare är ett syfte med planförslaget att norr om liggande förslag upphäva en del av gällande plan, som med genomförande av denna plan tappar sitt sammanhang. Planområdet ligger centralt i orten i den årsring som i kulturmiljöprogram för Falkenbergs kommun beskrivs som stationssamhälle med typiska centrumfunktioner. Orten har en småskalig men ändå tydlig stadsmässighet med bebyggelse som vänder sig mot gatan. I syftet ingår därför också att säkerställa en god gestaltad livsmiljö och arkitektur samt hållbar utveckling i förtätningen av centrala Vessigebro.

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör för nya bostäder i flerbostadshus. Huvuddelen av befintliga bostäder i Vessigebro utgörs av villor. Ett genomförande av planen innebär därför att utbudet av bostadstyper breddas, vilket ger förutsättningar för till exempel äldre att bo kvar på orten. Vid inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland har två byggnader inom planområdet identifierats: Det före detta stationshuset i Vessigebro, numera privatbostad och industribyggnaden på Kärreberg 3:81. Båda byggnaderna kommer med ett genomförande av planen att rivas. Det allmänna intresset av att bevara byggnaderna har bedöms vara lägre än det allmänna intresset av bostadsförsörjning.

En del mark som idag är allmän plats kommer övergå till kvartersmark för bostadsändamål. Omvänt kommer även mark som idag är kvartersmark för verksamheter övergå i allmän plats gata.

Det planeras för cirka 90 bostäder, varav 4 som markbostäder/parhus. En befintlig villa får genom planändring planstöd för nuvarande användning.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2020-06-09 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att pröva nya bostäder i centrala Vessigebro. Planarbetet påbörjades 2022-03-16

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2014:900). Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:8.

Preliminär tidplan

Samråd vinter 2023

Granskning vår 2024

Antagande höst 2024



Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Vessigebro cirka 14 kilometer från Falkenbergs centrum. Planområdet gränsar till Stationsgatan i väster och Järnvägsgatan samt privata bostadsfastigheter i öster. I norr gränsar planområdet till ett grönområde och i söder till den kommunala vägfastigheten Kärreberg 3:137. Inom planområdet finns idag verksamhetslokaler, två privata bostadshus och en mindre grönyta.

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort. Därutöver föreslås gällande detaljplan upphävas inom ett dryg 1700 m² stort område norr om planområdet.



Marken inom planområdet ägs i huvudsak av privata fastighetsägare. Falkenbergs kommun äger fastigheten Kärreberg 1:137 där Järnvägsgatan, grönytan öster om Järnvägsgatan samt trafik- och parkeringsytor kring Kärreberg 3:75 ingår.

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 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

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

Kommunens målsättning är att befolkningen till år 2030 ska ha vuxit till cirka 50 000 invånare, vilket motsvarar en tillväxt med cirka 8000 nya kommuninvånare. För Mellanbygden, där Vessigebro ingår, innebär detta cirka 270 nya bostäder fram till år 2030.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

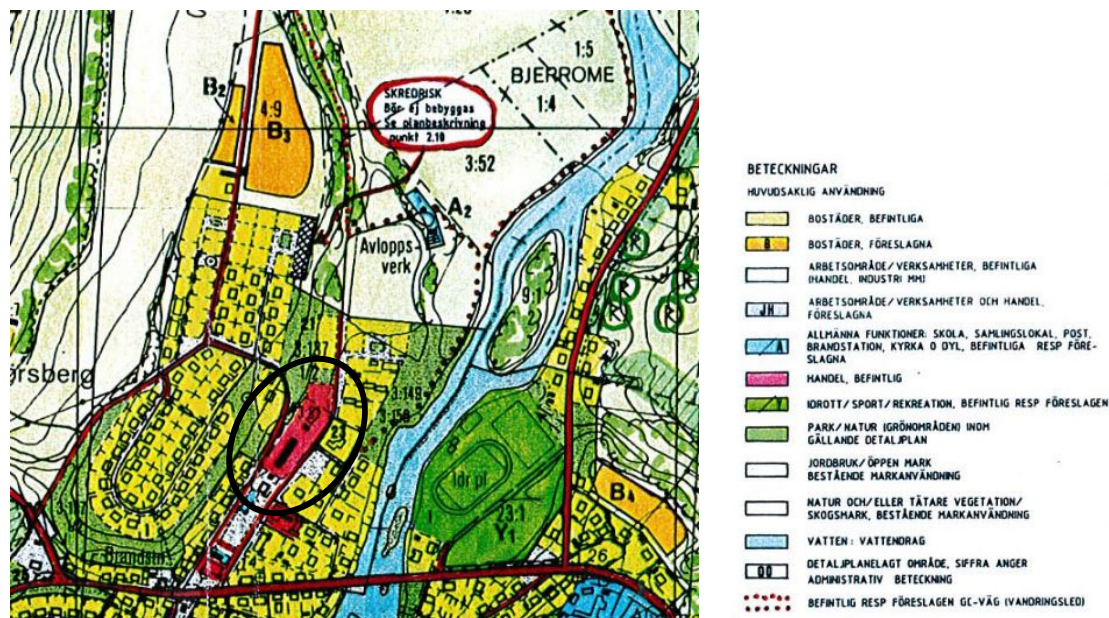
I Översiktsplan 2.0 anges följande huvudstrategier (1) planera för en hållbar samhällsutveckling, (2) satsa på hållbara person- och godstransporter, (3) förstärk Falkenbergs stad (4) styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen och (5) skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden. Vessigebro är en av tätorterna inom det område som i översiktsplanen benämns Mellanbygden. Mellanbygden ligger strategiskt i kommunen med relativt korta avstånd till Falkenbergs stad, järnvägsstationen, E6 och närliggande städer och bör ha stora möjligheter att attrahera inflyttare. Vessigebro är utpekad som serviceort i Mellanbygden. Serviceorterna har stor potential att kunna växa snabbare utifrån kommunikationsläge, service (kommunal och kommersiell) och företagandet på bygden. I dessa orter ska, enligt översiktsplanen, en omfattande service finnas. I kommunens LIS-utredning har 4 områden i Mellanbygden pekats ut som lämpliga bebyggelseområden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Vessigebro utgör ett av dessa områden (LIS01) med rekommendation; förtätning och utveckling av tätorten. Här krävs mer detaljerad kartering av skred- och översvämningsrisk vid en tänkt byggnation



Strukturbild från översiktsplan 2.0, med geografiska delområden. Vessigebro är en av de utpekade serviceorterna.

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

Planområdet omfattas av delöversiktsplan (DÖP) för Vessigebro, antagen av kommunfullmäktige 2000-10-26. I delöversiktsplanen är planområdet angivet med befintlig handel som huvudsaklig användning.

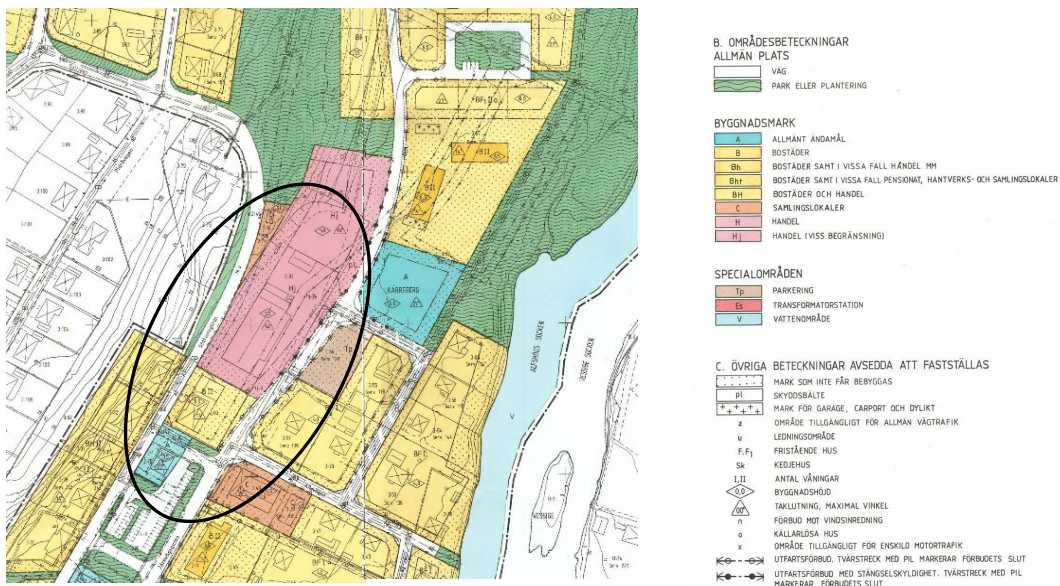


Kartutsnitt ur Delöversiktsplan för Vessigebro, år 2000. Planområdets ungefärliga läge inringat.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanernas rekommendationer.

Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare planlagt och omfattas av två detaljplaner Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Kärreberg 3:2, m.fl. med laga kraft år 1983 (Ve21) och ändring av detaljplan för fastighet 3:137 (Ve23). Marken är planlagd för handel, bostäder, allmänt ändamål, parkering (marken öster om Järnvägsgatan) och allmän plats gata respektive park. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.



Kartutsnitt ur gällande detaljplan. Kvarvarande kvartersmark för handel (rosa yta norr om planområdet) föreslås upphävas.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av 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 bostäder.

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

Riksintressen och Natura 2000

Ätran och dess närmiljö omfattas av riksintresse för naturvård (Ätradalen-Högvadsån). Interesseområdet sträcker sig fram till och innefattar Järnväggsgatan, vilket innebär att en mindre del av planområdet överlappas av riksintresset. Riksintresseområdet beskrivs som ett mångformigt avsnitt av den halländska brytningsbygden som särskilt väl visar landskapets utveckling. Här finns hotade eller sårbara biotoper och arter samt ett mycket rikt växt- och djurliv.

Ätran omfattas också av riksintresse för friluftsliv (Ätradalen-Högvadsån). Planområdet gränsar i öster till riksintresseområdet, som beskrivs som ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt friluftaktiviteter, bland annat vattenanknutna.

Ätradalen är också riksintresse för kulturmiljövård såsom dalgångsbygd med sammanhållet, väl hävdad odlingslandskap, kommunikationsstråk och ett av

Hallands fornlämningsstatistiska områden, som helhet präglad av mångsidiga försörjningsaktiviteter sedan medeltiden, samt särskilt av 1800-talets laga skifte och välstånd till följd av havreexporten. Som huvudregel gäller, enligt kommunens översiktsplan, att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden ska genomföras och att restriktivitet mot ny bebyggelse som strider mot riksintresset iakttas. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planeringen, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram.

Ätran, som ligger cirka 100 m öster om planområdet, omfattas även av Natura 2000-område, Art- & habitatdirektivet. Under förutsättning att dagvatten renas inom planområdet bedöms planen inte påverka natura 2000- området.

Planområdet ligger inom föreslaget vattenskyddsområde Nedre Ätran. Beslutet om vattenskyddsområde har dock upphävts av regeringen. För tillfället finns inga föreskrifter, men handläggning pågår.

Planområdet överlappar marginellt eller gränsar till riksintressena för friluftsliv och naturvård vars värden är strakt kopplade till Ätran och dess vattenknutna värden. Bostadsbebyggelsen sker inom tätort på redan exploaterad mark. Värdena bedöms inte påverkas negativt av bostadsutvecklingen. Ett ökat antal bosatta i Vessingebro kan dock gynna riksintresset för friluftsliv genom att fler invånare har riksintresset i sitt närområde.

Inte heller riksintresset för kulturmiljövård bedöms påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen (med avseende på uttrycken för riksintresset) däremot bör gestaltning och utformning av området följa de kulturmiljöprogram och karaktärsdrag som finns för att inte påverka landskapsbilden negativt.

Strandskydd och biotopskydd.

All mark inom planområdet är sedan tidigare planlagd och strandskyddet upphävt. I och med att planen ändras återinträder strandskyddet för en del av den kommunala fastigheten Kärreberg 3:137 som föreslås för bostadsbebyggelse. Strandskyddet föreslås upphävas i denna del. Detta görs med en bestämmelse på plankartan. Motiv för upphävande är att området är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge i gällande ÖP (LIS01). Det finns inga biotopskyddsobjekt inom planområdet.

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). Skälen för bedömningen är: Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte

medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Negativ påverkan uppkommer framför allt i relation till markarbeten och dagvattenhantering, påverkan på värdefulla kulturmiljöer, samt trafiksäkerhet i relation till fotgängare och cyklister. Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter bedöms inte dessa bli betydande då förebyggande åtgärder ämnas vidtas.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av befintlig stadsmiljö. Området är bebyggt med industribebyggelse och två bostadshus och marken består till största del av asfalt och klippt gräsmatta. Sluttningen i den nordvästra delen av planområdet är bevuxen med större och mindre träd, bland annat ek och björk. Längs Järnväsgatans västra sida finns några björkar och på det obebyggda markområdet öster om Järnväsgatan finns ett antal fruktträd. Planområdet har begränsade naturinslag men ligger i anslutning till två områden som har pekats ut som tätortsnära natur; skogs- och ängsmarker i norr och ett skogsområde med stora bokar i sluttningen i väster, samt i anslutning till Ätran med sin vegetation.

Marken inom planområdet är till relativt flack nivåskillnaderna är cirka 4 meter. Huvuddelen av denna höjdskillnad tas upp i en slänt i områdets nordvästra del. Planområdet ligger i dalen kring Ätran och gränsar i väster till en bitvis brant sluttning som stiger från planområdets nivå på cirka 13 m över havet upp till cirka 30 m över havet.

Nära planområdet har det enligt undersökning av betydande miljöpåverkan gjorts fynd av Blåsvart Brunbagge, Tornseglare, Kungsfiskare och Stare.

Enligt geoteknisk undersökning förekommer fritt vatten i friktionsjorden som grundvatten och med ett varierande djup till ytan på mellan cirka 1,5 och 3 m under markytan. Grundvattennivån bedöms variera beroende på årstid och nederbörd och kan förväntas påträffas på högre nivåer än som uppmätts i samband med nu utförd undersökning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Geoteknik och radon

En del av västra Vessigebro har i översiktsplanen utpekats som skredriskzon. Här krävs mer detaljerad kartering av skred- och översvänningsrisk vid en tänkt byggnation. Skredriskzonen ligger strax norr om planområdet samt längs Ätran. Stabilitets- och sättningsförhållanden inom planområdet har undersökts översiktligt i samband med planarbetet. Underliggande lera har bedömts kunna ge

upphov till betydande sättningar vid hög belastning. Lättare byggnader, med en eller två våningar, utan koncentrerade laster bedöms kunna grundläggas med platta på mark medan högre eller tyngre byggnader kan ur sättningssynpunkt behöva grundläggas med pålar. Planerad byggnation bedöms inte nämnvärt kunna påverka totalstabiliteten i området, särskilt inte om tyngre byggnader grundläggs med pålar. Den lokala stabiliteten måste dock kontrolleras i varje enskilt fall i samband med projektering av byggnadernas grundläggning.

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (bilaga B, PM Geoteknik) AFRY 2022-10-14. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs den naturliga ytjorden i större delen av aktuellt område av isälvs- eller svämsediment bestående av sand. Jorddjupet uppgår enligt SGU:s jordartskarta till 20 – 50 m.

Utförda undersökningar visar att jorden inom undersökningsområdet generellt består överst av en fyllning ovan ett relativt mäktigt lager av sand/silt med skikt eller tunnare lager av lera. Under detta lager återfinns siltig lera ned till undersökta djup om 15-20 m.

De geotekniska förutsättningarna för kommande bebyggelse bedöms generellt som goda. Lägre byggnader, 1-2 våningar, bedöms kunna grundläggas med platta på mark medan de med högre belastning sannolikt behöver grundläggas med pålar, dock måste detta kontrolleras av konstruktör.

Innan grundläggning sker skall eventuell matjord schaktas ur och ersättas med lämpligt friktionsmaterial. Det har även påträffats torv i en punkt och det går att misstänka att detta lager utbreder sig något vilket bör särskilt undersökas vidare.

Vid mätningar, baserat på radonhalt i jordluft och/eller mätning av totalstrålning från berggrund, har värden motsvarande normalriskområde uppmätts. Den naturliga jorden kan betecknas som normalriskområde avseende radonförhållanden.

Fördjupad geoteknisk undersökning ska göras inför projektering. Särskilt bör lerans deformationsegenskaper ytterligare undersökas för att kunna göra noggranna sättningsberäkningar och djupet till berg/fast botten bestämmas där pålgrundläggning kan bli aktuell.

Förorenad mark

Under planarbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts inom planområdet, (bilaga C) AFRY 2022-10-14. Planområdet har under lång tid använts för olika industriella verksamheter. Området har bland annat tidigare fungerat som stations- och spårområde, här har bedrivits drivmedelsförsäljning och betning av säd.

Eftersom planområdet avses utnyttjas för bostadsändamål har Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) generellt bedöms vara styrande riktvärde.

Baserat på resultaten av markundersökningen bedöms det inte föreligga några hinder, med avseende på markmiljön, för ett genomförande av planförslaget. Förhöjd halt av PAH-H, strax överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM), har påvisats i ett av samtliga (10stycken) analyserade prov och endast låga halter av PAH i asfalt har uppmätts, varför föroreningsituationen inom området varken ansetts vara omfattande eller utbredd.

Provtagning är utförd enligt stickprovskaraktär och det går därmed inte att utesluta att det kan förekomma halter som överstiger åtgärds målet inom andra delar av området som inte är provtaget.

Utredningen ger en rad rekommendationer för fortsatt markarbete inom planområdet. Bland annat rekommenderas massor som avlägsnas från området transporteras till godkänd mottagningsanläggning för korrekt hantering. I samband med framtida markarbeten på området ska entreprenör vara observant på eventuell föroreningsindikation (visuellt, lukt etc.) och vid misstanke omedelbart avbryta arbetet och tillkalla miljökontrollant för provtagning och bedömning.

Inför framtida exploatering inom detaljplaneområdet bör den förorening (överstigande KM) som påvisats i ett prov inom undersökningsområdet riskbedömas. Ska ytan exempelvis fortsatt vara hårdgjord bedöms initialt att föroreningen kan kvarlämnas då halten av ämnet är låg och människor som bor och vistas på området inte exponeras. Vid annat fall rekommenderas en utredning om huruvida föroreningen utgör en risk för människa och miljö eller ej. Mot bakgrunden att föreliggande undersökning är av översiktlig karaktär så kan det bli aktuellt med uttag av fler jordprov i syfte att avgränsa förorening samt att möjliggöra en riskbedömning.

Översvämning

Planområdet ligger på +9 till +13 meter. Enligt planeringsunderlag från MSB:s (myndigheten för samhällsskydd och beredskap) – översvämningsportalen, så ligger planområdet utanför riskområde för både 100-års och 200-års flödet.

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Vessigebro ligger centralt i ett större riksintresseområde i det natursköna och kulturintressanta Ätradalsområdet. Landskapet präglas av övergången mellan skogsbyggt och kustslätt, som tillhör kulliga terrängtypen. Landskapets karaktär består av mjuka böljande höjdparter med inslag av skogklädda bergöar inom kuperade öppna jordbruksområden. Planområdet ligger centralt i Vessigebro samhälle. En stor del av bostadsbeståndet i orten består av enbostadshus.

Vessigebro delas av Ätran. På östra sidan ligger Vessige gamla sockencentrum. Marken lutar kraftigt från Ätran och upp till kyrkan, där den planar ut och övergår i ett åkerlandskap. Nere vid Ätran ligger kvarn- och industrimiljön vid Lillån. På

västra sidan, som tillhör Alfshögs socken, ligger stations- och villasamhället i en svag lutning ned mot ån. Vessigebro var tidigt centrum för handeln med främst jordbruksprodukter i denna del av Ätradalen.

Vessigebro är beskrivet i Kulturmiljöprogram för Falkenbergs kommun, Antagen av kommunfullmäktige 2012-11-27. Orten har sina rötter i ett gammalt vadställe över Ätran. Bebyggelsen är mångfacetterad och från olika perioder. Här finns den gamla kyrkbyn med agrar prägel, den intressanta kvarnmiljön vid Lillån samt bebyggelsen väster om Ätran, vilken speglar stationssamhällets framväxt under 1900-talet med typiska centrumfunktioner såsom stationshus, mejeri, brandstation, hotell och affärer.

Kulturmiljöprogrammets riktlinjer för Vessigebro anger att:

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur och ursprungliga utseende.

Ny bebyggelse bör genom placering, skala, proportioner och material ansluta till den äldre bebyggelsen.

Karaktärskapande element såsom alléer och träd i gaturum, stenmurar, äldre vägnät, uthus med mera bör vårdas och bevaras.

Vid inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland har två byggnader inom planområdet identifierats: Det före detta stationshuset i Vessigebro, numera privat bostad och industribyggnaden på Kärreberg 3:81. Båda byggnaderna har klassningen C. De byggnader som identifierats som kulturhistoriskt värdefulla klass A-C i inventeringen är de mest värdefulla i länet. Klass C är den största gruppen och är ofta av mer vardaglig karaktär av lokalhistoriskt intresse medan klass A kan ha värden som är även av nationellt intresse. Byggnader i klass C kan ha både miljöskapande värde och värden som enskilda objekt. Byggnadens värde behöver inte ligga i utseendet, utan kan ingå som en del i en hel miljö eller ha en intressant och värdefull historia. Aktuella byggnader ingår i den årsring som växte fram i orten i samband med utbyggnaden av den smalspåriga järnvägen "pyttebanan".

I gällande detaljplan har bebyggelsen inte några varsamhets- eller skyddsbestämmelser och heller inget rivningsförbud. Varsamhetskravet (8 kap. 17§ PBL) och förutsättningarna för rivningslov (9 kap. 34§ PBL) ska trots avsaknad av bestämmelser om varsamhet och rivningsförbud i detaljplan ändå uppfyllas. Trots detta är bedömningen att det allmänna intresset av bostadsförsörjning väger tyngre än det kulturhistoriska värdet i detta fall.

Industribyggnaderna och det före detta stationshuset kommer att rivas och ersättas av ny bostadsbebyggelse.



Före detta stationshuset och industribyggnad på Kärreberg 3:81, ur Kulturmiljöprogram.
Foto: Christina Svantesson, Kulturmiljö Halland.

Enligt undersökning av betydande miljöpåverkan bör kommunen plocka med sig de kulturhistoriska aspekterna i fortsatt planarbete och beakta områdets värden genom att följa de riktlinjer som kulturmiljöprogrammet pekar ut.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i dagsläget bebyggt med industribebyggelse, som idag bland annat rymmer träningslokaler och byggmarknad, och två bostadshus. Bebyggelsen runt planområdet består framför allt av enfamiljshus i 1,5-2,5 våningar. I närheten finns också en bygdegård och flerfamiljshus i två våningar.

Montessoriförskolan Asken ligger cirka 130 m norr om planområdet. I Vessigebro finns också folkhögskola, äldreboende, utomhusbad, vårdcentral, restauranger, diverse verksamheter, kyrka, kommunal förskola, F-5 -skola en livaktig samhällsförening och idrottsförening. Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 100 meter från planområdet, vid korsningen Brogatan/Järnvägsgatan.



Befintlig bebyggelse på 3:81 och 3:171

Planerad bebyggelse

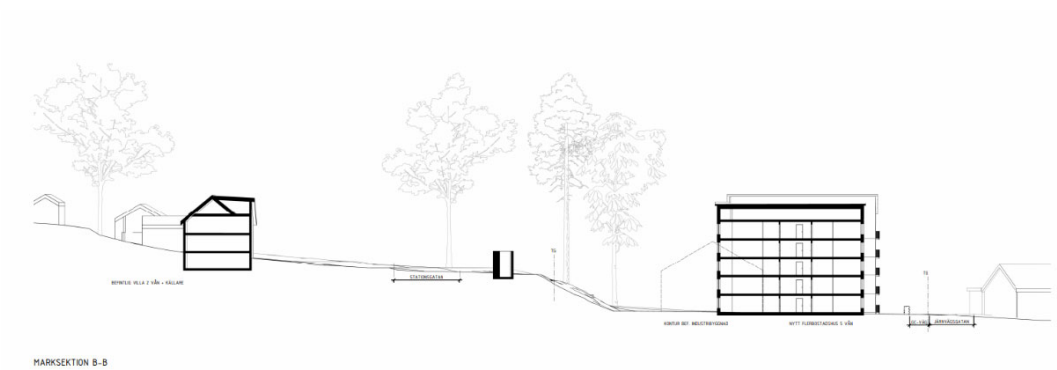
Planförslaget innebär att området kan bebyggas med fyra flerbostadshus i 3 till 5 våningar. Ett befintligt bostadshus får planstöd och 4 bostäder kan byggas i parhus.



Föreslagen tillkommande bebyggelse inom planområdet. Längst ned ses befintlig villa som ges planstöd som följd av planläggningen och den befintliga allmänna parkeringen som också den blir kvar.



Snitt sett mot söder, igenom befintligt flerbostadshus och tillkommande byggnad i tre våningar.



Snitt sett mot norr, igenom befintlig villa och tillkommande flerbostadshus i fem våningar.



Vybild från Järnvägsgatan sett från söder



Vybild från Järnvägsgatan sett från norr.



Vybild från Stationsgatan sett från norr.



Flygbild från nordost.

Samtliga illustrationer framtagna av Sköld och Forsberg

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.

E₁ Transformatorstation

Bestämmelsen möjliggör byggande av teknisk anläggning – transformatorstation. För att säkerställa elförsörjning till området.

Allmän plats

GATA₁ Lokalgata

Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Avsikten är att höja trafiksäkerheten genom att gång- och cykelbana byggs ut.

P-PLATS Parkering

Parkeringen är avsedd att fylla ett allmänt parkeringsbehov i området.

Egenskapsbestämmelser på allmän plats

a₂ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

för att planläggningen sker i ett befintligt område som redan idag är planlagt med enskilt huvudmannaskap

Begränsning av markens utnyttjande

• • • • • Marken får inte förses med byggnadsverk

Det kan finnas olika skäl att mark inte får förses med byggnadsverk. I denna plan finns prickad mark vars syfte är att säkra underjordiska ledningar, skapa förgårdsmark mot gata – vilket kompletterar utformningsbestämmelserna, respektive bebyggelsefri yta mot grannfastigheter för att inte begränsa framtida bebyggande av dessa.

e₁ Största byggnadsarea är ... % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

för att säkerställa att behovet av parkering och angöring, samt friyta kan rymmas på fastigheten.

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
för att säkerställa underjordisk infrastruktur i form av ledningar.

Höjd på byggnadsverk

h₁ och h₂ Högsta tillåtna nockhöjd är ... m.

för att bebyggelsen ska ansluta mot befintlig skala i söder. I norr och väster innebär topografin att byggnader kan ta stöd i landskapet och högre bebyggelse kan därför accepteras. Olika höjder anges för bostadshus respektive komplementbyggnader.

Placering

p₁ Bostadshus ska placeras 4 m från Järnvägsgatan

för att tydliggöra gaturummet längs Järnvägsgatan och att områdets centrala läge ska förstärkas.

P₂ Komplementbyggnader ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas över fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 m från gata

för att grannfastighet inte ska begränsas av näraliggande komplementbyggnader och att det på ett trafiksäkert sätt går att rymma en parkerad bil framför garage/carport

Utformning

f₁ Inglasade balkonger ska utföras med smalprofil alternativt profillöst. Fasad mot Järnvägsgatan ska varieras med en eller flera fasadlivsförskjutningar, med ett minsta djup/utskjutning 1 m. Om fasadelement används ska dessa utformas så att skarvarna är en del av gestaltningen

för att bebyggelsen ska få ett varierat uttryck, med omsorg om detaljer och att områdets centrala läge ska förstärkas.

f₂ Tak på bostadshus ska utföras som motstående pulpettak eller sadeltak.

för att anpassa mot befintlig bebyggelse. Gällande takform som i huvudsak består av sadeltak. Taklandskapet är dock varierat med takkupor och frontespiser så också motstående pulpettak bedöms lämpligt som en variant.

f₃ Komplementbyggnader ska förses med vegetationsbeklätt tak.

för att anpassa mot befintlig bebyggelse. Gällande upplevelse av grönska.

Skydd

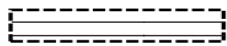
m_1 Minst en uteplats, där ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA inte överskrids, ska finnas

för att säkerställa bullernivåer motsvarande bullerförordningens krav.

Administrativa bestämmelser

a_1 Strandskyddet är upphävt

för att strandskydd återinträder när en ny plan görs behöver det upphävas för att denna del ska kunna bebyggas.



Del av gällande plan som upphävs

för att kvarvarande kvartersmark för handel i och med planändringen tappar sitt sammanhang upphävs denna del av gällande plan.

Buller och vibrationer

I framtagna trafikutredningar har också en bullerberäkning tagits fram (bilaga D - trafikutredning) WSP, rev. 2023-09-21. Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016).

Utgångspunkten för utredningarna är det aktuella förslaget till byggnation.

I samband med den tillkommande trafiken till och från planområdet kommer bullernivåerna längs Järnvägsgatan att öka. Detta kommer att påverka bebyggelsen inom planområdet, vilken främst kommer att utsättas för buller från Järnvägsgatan och Stationsvägen. Bullerberäkningar har gjorts för att beräkna på hur stort avstånd från Järnvägsgatan och Stationsvägen ny bebyggelse behöver placeras för att riktlinjerna för ny bostadsbyggelse ska uppfyllas med trafiken år 2040.

Med de beräknade trafikmängderna på Järnvägsgatan och Stationsvägen underskrids riktvärdet för ekvivalentnivå utomhus vid fasad i direkt anslutning till vägbanan längs de båda gatorna. För att inte överskrida riktvärdet om 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad krävs ett avstånd från Järnvägsgatans och Stationsvägens vägmitt på cirka 18 meter. Privata uteplatser eller balkonger planeras anordnas i anslutning till varje lägenhet. Vissa av dessa kommer att placeras inom 18 m från Järnvägsgatan vilket innebär att riktvärdena för uteplats överskrids. Så länge dessa lägenheter också har tillgång till en uteplats, som kan vara gemensam, där riktvärdena inte överskrids bedöms bullerkraven vara uppfyllda. En bestämmelse motsvarande bullerförordningens krav på uteplats har införts på plankartan, för att säkerställa detta.

Den ökande trafiken på Järnvägsgatan kommer att bidra till att bullernivåerna längs gatan ökar också för befintliga bostäder. För att översiktligt studera hur den förväntade trafikökning till år 2040 kommer att påverka de kringliggande

bostadsfastigheterna har en översiktlig bullerberäkning genomförts. Längs Järnvägsgatan ligger de närmaste bostadshusen cirka 8 meter från vägbanekanten. Beräkningen visar att den ekvivalenta bullernivån vid fasad i nuläget uppgår till cirka 51 dBA och maxnivån till cirka 75 dBA. Med trafiken för år 2040 förväntas den ekvivalenta bullernivån vid fasad öka med cirka 2 dBA, vilket gör att nivån uppgår till cirka 53 dBA. Den maximala ljudnivån beräknas bli oförändrad. Detta innebär att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger under riktvärdet för ny infrastruktur. När det gäller riktvärdet för maximal ljudnivå avser det ljudnivå vid uteplats, de aktuella bostadsfastigheterna har tillgång till uteplatser som är delvis skärmade från gatan vilket gör att riktvärdet bedöms uppfyllas.

Offentlig och kommersiell service

Kommunal service såsom förskola ligger cirka 130 m från planområdet (Montessoriförskolan Asken). Närmaste livsmedelsbutik ligger vid Brogatan, söder om planområdet. Längs Brogatan finns även bibliotek och viss övrig kommersiell service. Vessigebro skolan ligger öster om Ätran cirka 1,2 km, fågelvägen, från planområdet.

Friytor, rekreation och lek

Vessigebro ligger naturskönt invid Ätran och tillflödet Lillån. Både Ätran och omgivande landskap med betesmarker, åkrar och lövområden är rekreativa och även biologiskt värdefulla och det finns gott om lek- och rekreationsmöjligheter i närliggande natur. I norr gränsar området till skogs- och ängsmarker, med bland annat lövskog och stora ekar, som sträcker sig norrut ut i odlingslandskapet och hänger samman med naturen vid Ätran. I området finns flera gångstigar. I väster gränsar planområdet till en platå med öppen gräsmark och en sluttning med stora bocar.

Närmaste anlagda lekplats finns vid Platåvägen cirka 150 m väster om planområdet inom befintligt villaområde. I Vessigebro finns också elljusspår och fotbollsplaner. Upplevelseparken Gurkbänken, på Ätrans östra sida, innehåller lekplats, utegym, friluftsscenen, picknickytor med mera.

Utformning av gårdarna regleras inte specifikt i planen utan hanteras i bygglov. En bostadstomt behöver alltid uppfylla vissa krav enligt plan- och bygglagen (PBL). Till exempel så ska det finns utrymme för både parkering/angöring och friyta för lek och utevistelse. Om ytan inte är tillräckligt för att lösa båda, ska friytan prioriteras.

Med föreslagen utformning kommer vissa privata uteplatser att få för höga bullernivåer. Det betyder att det behöver ordnas minst en uteplats, som antingen bullerskyddas, eller ligger så pass långt från gata att kraven klaras. Krav på uteplats som klarar bullerförordningens krav har därför införts som en bestämmelse på kartan.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet är relativt plant, så det finns goda förutsättningar att lösa tillgänglighet på ett bra sätt. Entréer till gårdar och byggnader bör vara tydliga, väl gestaltade och belysta. Växtlighet vid särskilt entréer, parkeringar och miljö-/cykelrum bör av trygghetsskäl planeras utan höga och täta buskage.

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom planområdet enligt MBS:s skyddsrumskarta. Närmsta skyddsrum finns i Vessigebro skolan respektive Katrinebergs folkhögskola. För att riva ett skyddsrum ska en ansökan skickas till Myndigheten för samhällsydd och beredskap (MSB) med en kopia på rivningslovet.

Gator och trafik

Del av Järnväggsgatan passerar igenom planområdet. Väster om gränsar området till Stationsgatan. En trafikutredning finns framtagen (bilaga D, Trafikutredning) WSP reviderad 2023-09-21.

Gång- och cykel

Det finns en befintlig gång- och cykelväg längs Brogatan från Allévägen till Vessigebro skolan öster om Ätran. Längs den övriga delen av Brogatan genom Vessigebro finns en trottoar. Därtill finns det en gång- och cykelväg från Brogatan, längs Stationsgatan och söderut från Vessigebro (del av cykelstråket Ätradalsleden). På det mindre gatuvägnätet i Vessigebro finns bitvis utbyggda trottoarer för gående. I övrigt är gående och cyklister hänvisade till att färdas i blandtrafik.

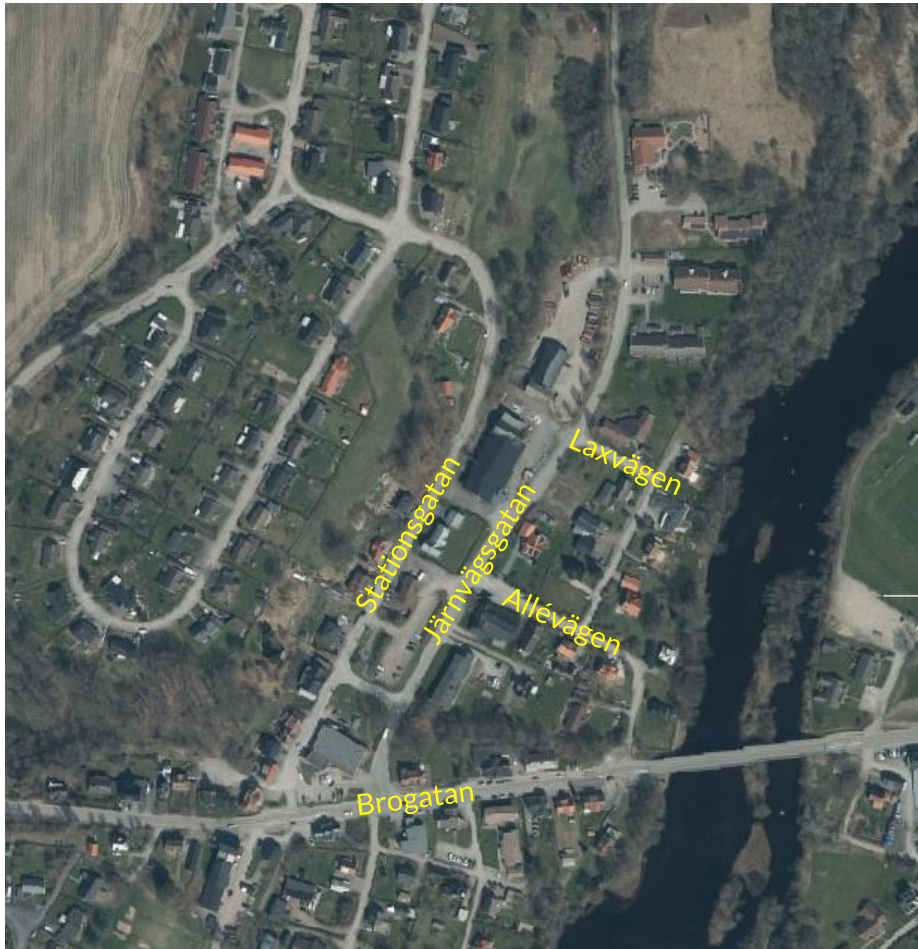
För att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter i området föreslås Järnväggsgatan byggas ut med en ny gång- och cykelbana. Den nya gång- och cykelbana föreslås byggas från förskolan norr om planområdet till Brogatan. En sådan gång- och cykelbana bidrar till att binda samman Stationsgatan, planområdet och förskolan med Brogatan i söder samt med det kringliggande gång- och cykelvägnätet. Den nya gång- och cykelbanan föreslås utformas 3 meter bred i möjligaste mån. 1 meter av breddning föreslås ske genom att Järnväggsgatans körbana minskas från 7 meter till 6 meter och 1,5 m från befintlig trottoar nyttjas. 0,5 m från den kringliggande enskilda marken behöver alltså tas i anspråk.

För de oskyddade trafikanter som ska österut är det också möjligt att färdas i blandtrafik på Laxvägen och Allégatan för att därigenom ansluta till gång- och cykelvägen längs Brogatan. Trafiken på de båda gatorna bedöms vara så ringa att det är trafiksäkert för de oskyddade trafikanterna att färdas i blandtrafik på dessa.

Förbi planområdet finns också en befintlig trottoar/gångbana på den östra sidan av Järnväggsgatan, som föreslås rustas upp i samband med utbyggnad av planområdet.

Motortrafik

I planområdets östra del finns Järnvägsgatan som ansluter området till Brogatan som fungerar som genomfart i Vessigebo. Väster om planområdet finns Stationsgatan som fungerar som en av två infartsgator till det befintliga bostadsområdet i nordväst. Stationsgatan ansluter i söder till Brogatan. Verksamheterna inom planområdet angörs idag med bil från Järnvägsgatan medan de båda bostadshusen angörs från Stationsgatan. Öster om planområdet finns de två villagatorna Laxvägen och Allévägen, båda två med koppling till Järnvägsgatan.



Planområdets framtida trafikallstring har beräknats. Baserat på erfarenhetsvärden och Trafikverkets Trafikalstringsverktyg, förväntas lägenheterna i punkthusen ge upphov till cirka 3 bilrörelser per dygn och parhus förväntas ge upphov till cirka 5 bilrörelser per dygn. I beräknad trafikallstring har även ett eventuellt framtida särskilt boende för äldre (SÄBO) tagits med. Det särskilda boendet har utvärderats i en studie kallad åtgärdsval, där flera möjliga platser utvärderats. En ansökan om planbesked är inlämnad men ännu inte beslutad för att påbörja en planläggning för SÄBO öster om montessoriförskolan Asken. Inför granskning kan det bli aktuellt med justering av trafikförslaget. För det krävs dock att arbetet med SÄBO kommit längre.

Sammantaget innebär detta att de cirka 90 planerade bostäderna (cirka 85 lägenheter i punkthus och fyra radhus), kan förväntas alstra cirka 275 fordonsrörelser per dygn. För särskilt boende och trygghetsbostäder har antalet trafikrörelser beräknats till 115 per dygn. Sammantagen trafikökning av planerade bostäder i denna plan och eventuellt särskilt boende för äldre uppgår alltså till 390 fordonsrörelser per dygn. Baserat på den förväntade trafikallsträngen från planområdet och den generella trafikuppräkningsprognosen har en trafikprognos för år 2040 tagits fram. Trafiken från planområdet bedöms huvudsakligen komma att belasta Järnvägsgatan och Brogatan. En mycket stor andel, cirka 90 %, av den tillkommande trafiken från planområdet bedöms komma att köra söderut på Järnvägsgatan till Brogatan. Där Järnvägsgatan ansluter till Brogatan bedöms 70 % köra västerut och 30 % österut. Detta förhållande bedöms gälla även för den befintliga trafiken på Järnvägsgatan, baserat på målpunkterna i området. De resterande 10 % från planområdet som inte antas köra söderut bedöms köra Stationsgatan åt nordväst. Sammantaget bedöms det ur trafiksynpunkt möjligt att bebygga planområdet med bostäder. Såväl Järnvägsgatan som Brogatan och korsningen mellan dessa bedöms trafiksäkerhetsmässigt och framkomlighetsmässigt klara den förväntade trafikökningen till år 2040.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 556 och 557 och närmaste busshållplats finns på Brogatan, strax väster om korsningen med Järnvägsgatan, cirka 200 m från planområdet. Linje 556 trafikerar sträckan Falkenberg-Vessigebro-Ullared. Linjen trafikeras med cirka 15 turer i vardera riktningen på vardagar. Linje 557 trafikerar sträckan Falkenberg-Ljungby-Vessigebro-Köinge-Ullared. Linjen trafikeras med 2 turer i vardera riktningen på vardagar.

Parkering

Den sydöstra delen av planområdet, del av den kommunala fastigheten Kärreberg 3:137, används idag som allmän parkering och föreslås användas på detta sätt även framöver. Parkeringen planläggs som allmän platsmark, parkering.

Parkeringsnormen för Falkenbergs kommun ska följas vid exploateringar. I tätorter utanför Falkenberg ska det enligt normen finnas 11 parkeringsplatser/1000 m² BTA i flerbostadshus och 2 parkeringsplatser/enfamiljshus, såsom villa, radhus eller parhus.

Flerbostadshuset i planförslaget rymmer ca 7140 m² BTA vilket innebär att det krävs 78,5 parkeringsplatser. Illustrationen till detaljplanen visar att det är möjligt att lösa 79 parkeringsplatser som markparkering i anslutning till flerbostadshuset. Handikapparkering ska lösa 25 m från byggnadens huvudentré. Vid varje bostad i parhus finns det utrymme för två parkeringsplatser.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

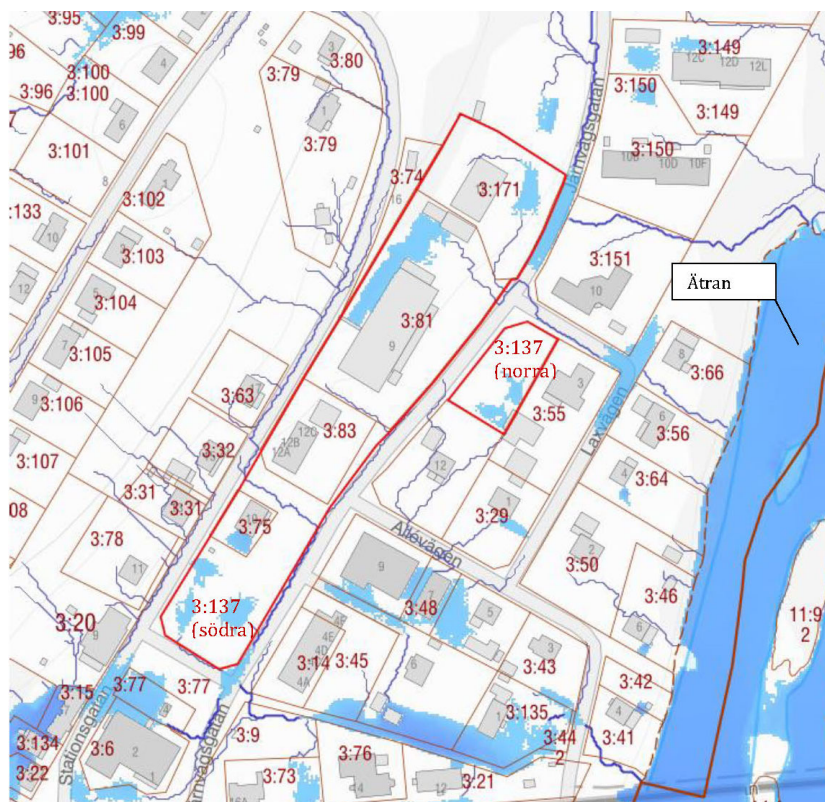
Planområdet ligger inom VIVAB:s verksamhetsområde för dricks-, spill-, och dagvatten. Inom planområdet finns kommunala VA- och dagvattenledningar. Ledningssystemen ligger djupt. Utbyggnad av teknisk anläggning för vatten och spillvatten behövs för genomförande av planen. Dimensionerande flöden för vatten, dagvatten och spillvatten har beräknats i VA- och dagvattenutredning (Markera, 2022-10-28). Kapaciteten i befintligt dagvattennät nedströms området behöver ses över och säkras innan exploatering. Kapaciteten på ledningarna i gatorna bör utredas vidare. Efter exploatering kommer dagvattenflödet från planområdet minska vilket ger en mindre belastning på de befintliga dagvattenledningarna. Skulle utredningen visa att kapaciteten på ledningarna är för låg för dagens krav finns en möjlighet att ansluta planområdets dagvatten på befintlig kulvert söder om planområdet. Detta alternativ behöver i så fall studeras vidare.

Utredningen visade att flertalet fastigheter har felplacerade serviser för dagvatten – dessa bör också åtgärdas inom ramen för genomförandet av detaljplanen. Delar av Kärreberg 3:81 föreslås få en ny servisavsättning för VA- och dagvatten i Järnvägsgatan. Andra delen av Kärreberg 3:81 och Kärreberg 3:83 föreslås få nya dagvattenserviser i Järnvägsgatan för att klara krav på ledningslutningar och marktäckning som dagvattenanläggningar kräver. Kärreberg 3:137 i norr föreslås få en förbindelsepunkt för VA- och dagvatten i Laxvägen.

För att uppnå avståndskraven i planområdet behöver, enligt utförd VA- och dagvattenutredning, ytterligare brandposter anläggas.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten från planområdet avrinner ytledes mot Ätran i öster. Bakom byggnaden på fastigheten 3:81 finns en lågpunkt där vatten kan samlas. Det är viktigt att tomt och gata höjdsätt på sådant sätt att vatten i en skyfallssituation kan avledas ytledes på ett kontrollerat sätt.



Ytliga rinnvägar (ur VA- och dagvattenutredning, Markera)

Ett förslag till omhändertagande av dagvatten har tagits fram för planområdet. Dagvattenflöden har beräknats för ett 10-års regn med 10 min varaktighet enligt Falkenbergs kommuns krav. Klimatfaktorn är vald till 1,3. Efter exploatering minskar andelen hårdgjord yta för flera av fastigheterna vilket gör att flödet minskar. Enligt Falkenbergs kommun ska 50% av ett 10-års regn fördröjas på kvartersmark. Enligt Falkenbergs dagvattenanvisningar är infiltration och fördröjning i öppna lösningar, såsom diken och planteringar, lämpligt för dagvattenhantering i områden med flerbostadshus.

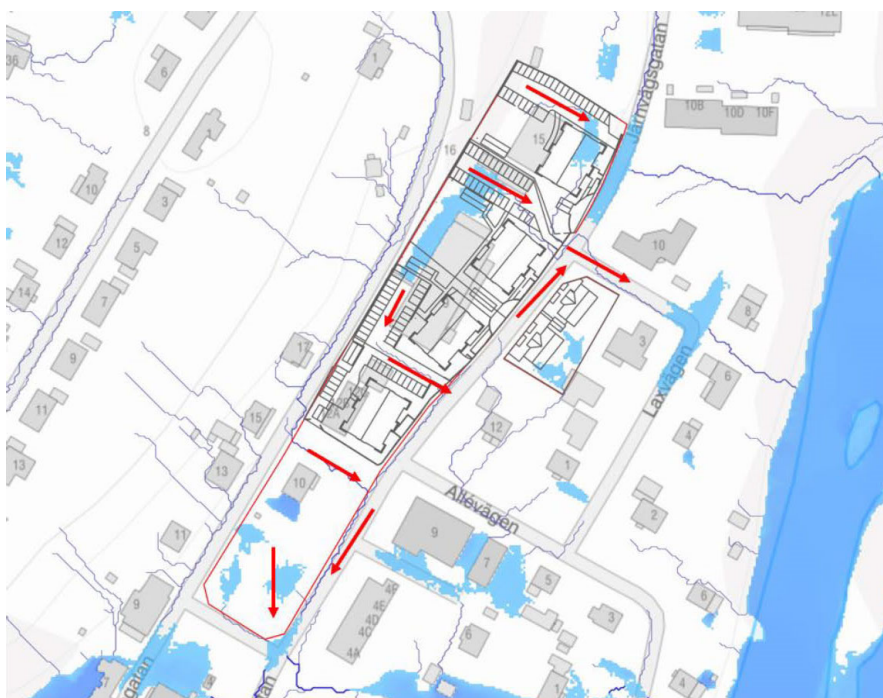
För flerbostadshusen föreslås fördröjningen av parkeringsytor ske i makadammagasin och fördröjning av takvatten i regnbäddar. Regnbäddarna kan utföras som nedsänkta eller upphöjda. Komplementbyggnader föreslås fördes med vegetationstak och därefter avvattnas mot mindre krossdiken eller regnbäddar. Hårdgjorda gångytor föreslås avvattnas mot närliggande gräsytor.

Fastigheten Kärreberg 3:137 i söder föreslås avvattnas via ett makadammagasin. Eventuellt kan ett mindre krossdike anläggas mot Järnvägsgränd men då behöver dagvattnet kopplas bort från de befintliga dagvattenbrunnarna och parkeringen behöver höjdsättas så att den lutar mot diket.

Fastigheten 3:75 har idag stuprör som går ner i marken. För att uppnå kommunens krav på fördröjning föreslås att en stenkista anläggs vilket dagvattnet leds till.

Eventuellt kan dagvattnet ledas om till befintlig "stenanordning" där det kan fördröjas,

Vid skyfall och extrema flöden kan befintlig och föreslagen dagvattenanläggning ej längre ta hand om de flöden som kommer. Regn kommer i större utsträckning avrinna ytledes vilket kan skada byggnader i instängda områden. Byggnaderna och mark inom planområdena behöver därför höjdsättas så att inga instängda områden skapas utan att vatten istället avleds ytligt i de så kallade sekundära rinnvägarna. Sekundära rinnvägar är de stråk där vatten vid större regn kan avrinna ytligt utan att skada närliggande byggnader



Sekundära rinnvägar utmärkta med röda pilar (ur VA- och dagvattenutredning, Markera)

Värme, gas, el, bredband och opto

Falkenberg energi (FEAB) ansvarar för fjärrvärmenätet i Vessigebro. Enligt uppgift finns det utrymme för att ansluta ytterligare 80-90 bostäder till fjärrvärmenätet om detta önskas.

Falkenbergs kommun har ingen aktuell energistrategi men i "Riktlinjer för hållbar bygg och anläggning" (KS2019/492 datum för fastställande 2023-02-14) anges följande riktlinjer gällande teknisk försörjning och energihushållning:

- Vi gör val för att minska den totala belastningen på infrastrukturen i samhället, exempelvis VA, elnät och vägar.

- Vi väljer resurseffektiva energilösningar som ökar byggnadens och anläggningens självförsörjning och avlastar elnätens kapacitet.
- Vi väljer värmesystem utifrån principen att det ska vara resurseffektivt, förnybart och låg klimatpåverkan.
- Vi verkar för att optimera och automatisera våra system för att effektivisera vår energianvändning.

Transformatorstationer behövs för att försörja tillkommande och befintlig bebyggelsen med el. Nätägare i Vessigebro är E.on, som angett önskemål om byggrätt för transformatorstation. Ett E-område (teknisk anläggning - transformatorstation) om 10x10 m föreslås i den norra delen av planområdet. Det är lämpligt att nätstationen placeras i den östra delen av E-området, mot gatan. Så att en eventuell framtida användning inte begränsas mer än nödvändigt, då med avseende på elektromagnetiska fält. Med en placering mot gata begränsas inte heller den nuvarande användningen i någon större utsträckning. Utan den kan fortgå tills planen är genomförd.

Avfall

Drygt 300 m norr om planområdet, längs Järnvägsgatan finns en återvinningsstation för förpackningar (FTI-station). Sita Sverige AB:s återvinningscentralen ligger cirka 10 kilometer från planområdet. VIVAB erbjuder mobil återvinning till privatpersoner sex gånger om året.

En hållbar avfallshantering tillgodoses i planförslaget med lokalisering av miljöhus i nära anslutning till Järnvägsgatan.

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

Detaljplanens genomförandetid förslås vara 5 år från det att den fått laga kraft.

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.

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

- Samråd vinter 2023
- Granskning vår 2024
- Antagande höst 2024

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

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

Anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet, nybildande och förändring av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera Anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Ledningsrätter behöver eventuellt tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar samt VA-huvudmannens VA-ledningar.

Miljöbalken (1998:808)

Vad det gäller den förorenade marken inom planområdet tillämpas Miljöbalken.

Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Planområdet omfattar fastigheterna Kärreberg 3:137 som är kommunägd. Fastigheterna Kärreberg 3:83 och 3:171 ägs av en privat fastighetsägare respektive Vessigebro Åkeri AB som båda avser utveckla fastigheterna i egen regi alternativt avyttra dem. Kärreberg 3:81 ägs av Västkuststugan AB som avser att bebygga fastigheten med flerbostadshus för bostadsrätter eller hyresrätter. Fastigheten Kärreberg 3:75 ägs av en privatperson som nyttjar fastigheten som privatbostad.

Mark- och utrymmesförvärv

Mark som planläggs som allmän platsmark regleras till den kommunalt ägda fastigheten Kärreberg 3:137. Marken överlåts utan ersättning. Genom omprövning av Vessiga ga:2 upplåts planlagd allmän platsmark till gemensamhetsanläggningen.

För att möjliggöra parkering till Kärreberg 3:83 planläggs del av Kärreberg 3:137 som kvartersmark vilket möjliggör en utökning av Kärreberg 3:83.

Marköverlåtelseerna enligt ovan regleras i kommande exploateringsavtal och/eller överenskommelse om fastighetsreglering.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom eller i anslutning till planområdet. Den allmänna platsmarken inom planområdet idag, Järnvägsgatan, och planlagd parkmark ingår i gemensamhetsanläggningen Vessige ga:2 som förvaltas av Vessigebro vägsamfällighetsförening.

I den nu aktuella detaljplanen föreslås allmän platsmarken även fortsättningsvis vara allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap då det är en planläggning i befintligt område som redan idag är planlagt med enskilt huvudmannaskap. Om kommunen skulle gå in och vara huvudman blir skötselansvaret otydligt och skötseln ineffektiv. Att fortsatt ha en enhetlig förvaltning i Vessigebro utgör särskilt skäl till enskilt huvudmannaskap.

Detaljplanens genomförande medför en ändrad gatusektion med nybyggnation av gång- och cykelväg utmed Järnvägsgatan.

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

Eon ansvarar för el-försörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd byggherre att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende till exempel bärighet och markradonförekomst samt att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler. Exploator/byggherre ansvarar för rivning och borttagande av befintliga byggnader och anläggningar inom sina respektive fastigheter.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats med de tre privata fastighetsägarna för att reglera framtagandet av detaljplanen och kostnaderna för plan och utredningar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att träffas med respektive fastighetsägare för fastigheterna Kärreberg 3:83, 3:81 och 3:171 för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet kommer bland annat att reglera överlåtelse av den mark som planläggs som allmän platsmark till kommunens fastighet Kärreberg 3:137. Marken ska överlåtas kostnadsfritt till kommunen som därefter upplåter den kostnadsfritt till Vessige ga:2

Exploateringsavtalet reglerar även ansvaret för iordningställande av allmän plats, hantering och fördröjning av dagvatten samt ansvar för eventuell efterbehandling av förorenade massor. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens

genomförande säkerställs. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Se även rubrik 6.2 Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap; 6.3 Fastighetsreglering och dess konsekvenser; 6.5 Tekniska frågor, som föranleder kostnader för exploatören såsom behov av tryckstegring för dricksvatten samt nedan under punkt Inlösen och ersättning av mark.

Konsekvenserna av att ett exploateringsavtal tecknas är att detaljplanens genomförande säkerställs både på kvartersmark och allmän platsmark. Avtalet medför även att det inte behövs någon gatukostnadsutredning avseende anläggandet av allmän platsmark samt att inlösen/upplåtelse av allmän platsmark inte behöver ske tvångsvis genom lantmäteriförrättning.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Kärreberg 3:83 avseende överlåtelse av mark som planläggs som kvartersmark.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas för att överlåta mark till kommunen som planläggs som allmän platsmark.

För att skapa genomförbara byggrätter bör överlåtelse av mark ske mellan de två privatägda fastigheterna Kärreberg 3:71 och 3:81 varför överenskommelse om fastighetsreglering alternativt annan form av överlåtelseavtal tecknas.

VA-avtal

VA-anläggningsarbetenas utförande regleras i särskilt, mellan exploatören och Favrab, tecknat VA-avtal. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Fastighetsplan och lovplikt

Planområdet berörs inte av någon fastighetsplan.

Vid rivning av hus med skyddsrum ska en ansökan med kopia på rivningslovet skickas till MSB.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsgränserna kommer att ändras och anpassas till detaljplanen. Förslagsvis justeras gränsen mellan fastigheten Kärreberg 3:81 och 3:71. Fastigheten Kärreberg 3:81 kan delas i två fastigheter.

För att möjliggöra parkering till Kärreberg 3:83 planläggs del av Kärreberg 3:137 som kvartersmark vilket möjliggör en utökning av Kärreberg 3:83.

Mark som planläggs som allmän platsmark regleras till den kommunalt ägda fastigheten Kärreberg 3:137.

Den mark som ska överföras enligt ovan överläts genom en överenskommelse om fastighetsreglering, vilket också regleras i exploateringsavtalet. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar erforderlig lantmäteriförrättning avseende reglering av mark enligt ovan.

Avstyckning ska ske från Kärreberg 3:137 till två - fyra nya fastigheter för bostadsändamål öster om Järnvägsgatan. Förrättningen bekostas av kommunen.

Vid behov av ytterligare fastighetsbildningar, koordinatförteckningar eller inrättande/ omprövning av gemensamhetsanläggningar inom exploateringsområdet ansvarar berörd fastighetsägare/exploatör för detta.

Ledningsrätter och servitut

Eventuellt upphävande av officialservitut till förmån för Kärreberg 3:171 avseende in- och utfart som belastar Kärreberg 3:81 träffas mellan berörda fastighetsägare.

Ledningsrätt ska bildas för allmänna ledningar som genom detaljplanen hamnar inom kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Där beslutas också vilka andelstal de deltagande fastigheterna ska åsättas. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Omprövning av gemensamhetsanläggningen Vessige ga:2 behöver ske för att åsätta nya andelstal för fastigheterna inom planområdet i förhållande till de bostäder som kommer att byggas på respektive fastighet. Vessige ga:2 behöver även omprövas vad det avser den geografiska utbredningen för allmän platsmark som tillkommer respektive avgår genom planläggningen exempelvis breddning av Järnvägsgatan samt allmän platsmark som planläggs som kvartersmark, se även under Fastighetskonsekvenser.

Bildande av gemensamhetsanläggningar kan även bli aktuellt på kvartersmark för gemensamma anordningar som parkering, miljöhus etcetera

Ekonomiska frågor

Planavgift

Någon planavgift kommer inte att utgå i bygglovsskedet utan plankostnaderna regleras genom tecknat planavtal, se även under *Planavtal*

Planekonomisk bedömning

Planläggningen innebär intäkter för kommunen för försäljning av kvartersmark. Framtida intäkter till exploatören/fastighetsägaren genereras i form av hyresintäkter alternativt intäkter från bostadsförsäljning beroende på framtida upplåtelseform.

För exploatören/fastighetsägaren och kommunen medför detaljplanen kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar.

I genomförandeskedet har exploatören/fastighetsägaren och kommunen kostnader för ombyggnation av allmän platsmark omfattande anläggande av separat gång- och cykelväg längs med Järnvägsgatan.

Kostnader uppstår även för anpassning av ny infart till parkeringen norr om Stationsvägen då befintlig infart ingår i det området som överförs till fastigheten Kärreberg 3:83.

För framtida byggherrar uppkommer kostnader för byggnation av flerbostadshus och anläggningar i form av parkering, grönytor och dagvattenhantering. Exploatören/fastighetsägaren har även kostnader för anslutningsavgifter för vatten- spill- och dagvatten samt för övriga anslutningar som el, fiber etcetera

Framtida intäkter till exploatören/fastighetsägaren genereras i form av hyresintäkter alternativt intäkter från bostadsförsäljning beroende på framtida upplåtelseform.

Kostnader uppkommer även för fastighetsbildning för exploatörerna/fastighetsägarna och kommunen.

Kostnader kan uppkomma för teknisk anläggning för exempelvis tryckstegring av dricksvatten vilket får utredas.

För FAVRAB genererar kommande byggnation intäkter i form av anslutningsavgifter. Kostnader för förbättring av befintligt ledningsnät kan uppkomma men får utredas ytterligare.

Även för Nätägaren E.ON genererar byggnationen anslutningsavgifter samt kostnader för byggnation av transformatorstation inklusive ledningar

Planläggningen påverkar inte kommunens ekonomi mer än i ett större perspektiv avseende behov av skolor, vårdboende och ökade skatteintäkter beroende på om inflyttning sker lokalt eller regionalt. De framtida ekonomiska konsekvenserna på grund av ovan är svårbedömda i ett planskede.

Gemensamhetsanläggning

Kommunen ansöker om de förändringar som berör Vessige ga:2 och berörda fastighetsägare bekostar förrättningen i enlighet med kommande exploateringsavtal. Ersättning enligt Anläggningslagen 40 a § kan komma i fråga.

Berörda fastighetsägare som har nytta av anläggningen ansöker om och bekostar bildande av övriga gemensamhetsanläggningar.

Lösen och ersättning

Detaljplanen innebär att delar av befintlig kvartersmark omvandlas till allmän plats. Exploatörerna/fastighetsägarna ska till kommunen kostnadsfritt överlåta mark inom exploateringsområdet som i kommande detaljplan blir utlagd som allmän platsmark. Detta kommer att tas med i kommande exploateringsavtal. Kommunen upplåter därefter marken till gemensamhetsanläggningen Vessige ga:2.

Utbyggnad och drift allmän plats

Kommunen eller exploatörerna ansvarar för ombyggnationen av Järnväggsgatan vilket regleras i exploateringsavtalet. Efter färdigställandet överläts anläggningen Vessige ga:2., se även under Ansvarsfördelning, Gemensamhetsanläggning och Exploateringsavtal.

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Ledningsnätets kapacitet behöver utredas ytterligare inför granskningen. VA-utredningen visar att flertalet fastigheter har felplacerade serviser för dagvatten vilket bör åtgärdas i genomförandeskedet, se även under Teknisk beskrivning.

Tekniska frågor. Ovan kan innebära kostnader för FAVRAB.

Tekniska åtgärder

Flytt av ledningar

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd fastighetsägare/exploatör för att meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare.

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

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Dagvattenhantering på kvartersmark ska ske i enlighet med framtagna VA-utredning. Planförslaget förutsätter en öppen dagvattenhantering inom kvartersmarken för att klara rening och fördröjning. Inför ett antagande ska markplaneringsritningar redovisa hur vistelseytor inklusive dagvattenhantering går att lösa på fastigheten.

På fastigheten Kärreberg 3:81 har ett analyssvar påvisat en halt av PAH-H något högre än riktvärdet för känslig markanvändning. Eventuellt behöver en riskutredning genomföras i samband med genomförandet.

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts i planskedet. Inför detaljprojektering krävs fördjupade undersökningar. Särskilt bör lerans deformationsegenskaper ytterligare undersökas för att kunna göra noggranna sättningsberäkningar och djupet till berg/fast botten bestämmas där pågrundläggning kan bli aktuell.

De lägre byggnaderna bedöms kunna grundläggas med platta på mark medan de med högre belastning sannolikt behöver grundläggas med pålar, dock måste detta kontrolleras av konstruktör.

Innan grundläggning sker skall eventuell matjord schaktas ur och ersättas med ett lämpligt friktionsmaterial enligt AMA. Det har även påträffats torv i en punkt och det går att misstänka att detta lager utbreder sig något vilket bör särskilt undersökas vidare.

Generellt kommer schakt utföras i sandjordar som dock till stor del innehåller siltmaterial som kan göra jorden mycket flytbenägen vid vattenöverskott.

Grundvattenytan ligger också nära markytan i många punkter vilket innebär att om djupare schakt erfordras behöver grundvattenytan avsänkas till en nivå som motsvarar minst 0,5 m under schaktbotten. Exploatören ansvarar för att söka de tillstånd som eventuellt behövs för tillfällig grundvattensänkning.

I genomförandeskedet ska hänsyn tas till behov av framtida laddplatser för elfordon vilket kan påverka behov av effektökningar.

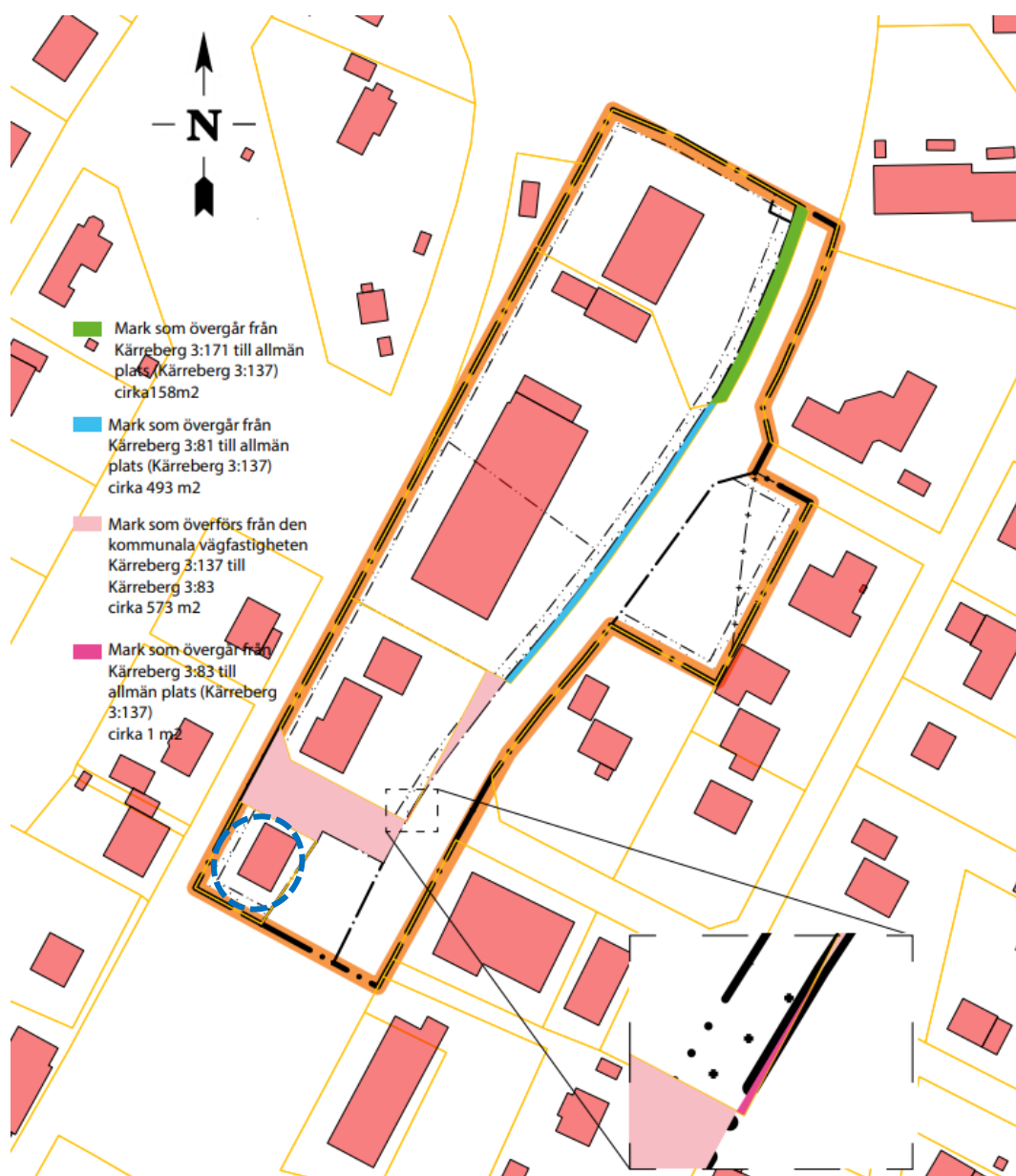
Trycknivåerna i vattenledningsnätet är okänt och behöver kontrolleras i genomförandeskedet. Eventuellt behov av tryckstegring inom fastigheten för dricksvattnet bekostas av exploatör.

För att uppnå avståndskraven mellan brandposter inom planområdet behöver ytterligare brandposter anläggas.

8 Konsekvenser av planens genomförande.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighet	Påverkan	Ändamål/åtgärd
Kärreberg 3:171	158 m² av fastigheten planläggs som allmän platsmark och överförs till Kärreberg 3:137 Befintligt officialservitut för in- och utfart ändras eller upphävs. Fastighetsreglering för att justera gränsen mellan Kärreberg 3:171 och Kärreberg 3:81	• Kvartersmark för bostäder • Allmän platsmark • Borttagande/ändring av officialservitut
Kärreberg 3:81	498 m² av fastigheten planläggs som allmän platsmark och överförs till Kärreberg 3:137 Befintligt officialservitut för in- och utfart ändras eller upphävs. Fastighetsreglering för att justera gränsen mellan Kärreberg 3:171 och Kärreberg 3:81	• Kvartersmark för bostäder • Allmän platsmark • Borttagande/ändring av officialservitut
Kärreberg 3:83	573 m² av fastigheten Kärreberg 3:137 planläggs som kvartersmark och överförs till Kärreberg 3:83 1 m² av fastigheten planläggs som allmän platsmark och överförs till Kärreberg 3:137	• Kvartersmark för bostäder • Allmän platsmark
Kärreberg 3:75	Fastigheten planläggs för bostäder mot tidigare kvartersmark för allmänt ändamål	• Kvartersmark för bostäder
Kärreberg 3:137	Del av fastigheten överförs till fastigheten Kärreberg 3:83. Del av fastigheterna Kärreberg 3:171, 3:81 och 3:83 planläggs som allmän platsmark och överförs till Kärreberg 3:137	• Kvartersmark för bostäder • Allmän platsmark



Karta över föreslagna marköverlåtelser i enlighet med fastighetskonsekvensbeskrivningen. Kärreberg 3:75 inom blå streckad markering får ändrad användning till bostadsändamål, vilket innebär att pågående markanvändning ges planstöd.

Miljökonsekvenser

Enligt utförd utredning om betydande miljöpåverkan bedöms det inga påtagliga miljöpåverkningar som följd av planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer

Områdenas närmsta recipienter är Ätran. Ätran klassas som en vattenförekomst i VISS och berörs av MKN (miljökvalitetsnormen). Ätran uppnår ej god kemisk status

och har en måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen beror på halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter (PBDE). Båda ämnena sprids via luften och överskrider riktvärdena i alla Sveriges vattendrag. Halterna bedöms därför tekniskt omöjliga att sänka, de får däremot inte öka. Den ekologiska statusen uppnår ej god status på grund av flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet vilket har en negativ påverkan för fisken i Åtran. Flödesförändringarna beror bland annat på vattenkraft. Målet är att god ekologisk status ska uppnås 2033.

Genomförd dagvattenutredning visar att det finns lösningar för dagvattenhanteringen inom området som lever upp till krav på både fördröjning och rening. Exploateringen bedöms därför kunna genomföras utan en negativ påverkan på MKN vatten i recipienten Åtran.

Sociala konsekvenser

Identitet

Bebyggelsen i Vessigebro domineras av markbostäder, visst inslag av mindre flerbostadshus finns. Huvuddelen av byggnaderna är utförda med sadeltak, i den äldre bebyggelsen ofta med frontespiser och/eller kupor.

Trots att orten är liten finns en småskalig stadsmässighet, särskilt mot Brogatan, med bebyggelse som vänder sig mot gatan och flera verksamheter. Den höga andelen service skvallrar om att det här är en ort med ett stort omland som har sin närservice i Vessigebro. Inom planområdet finns verksamhetsmark och bebyggelse som trots det centrala läget inte på samma sätt är stadsmässig. Den här bebyggelsen berättar en annan historia, kopplad till den järnväg som inte längre är i drift.

En konsekvens av genomförandet av detaljplanen är att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom planområdet rivs och ersätts av ny, högre bebyggelse. Rivning innebär att delar av ett lokalt och regionalt kulturmiljövärde går förlorat. Kommunen behöver väga det allmänna intresset att bevara de kulturhistoriska värdena som den existerande bebyggelsen har mot det allmänna intresset att kunna tillskapa fler bostäder i Vessigebro. Den existerande bebyggelsen är inte skyddad i gällande detaljplan med varsamhets-, skyddsbestämmelse eller rivningsförbud. Kommunens ställningstagande är i detta fall att möjliggöra för fler bostäder i Vessigebro väger tyngre än bevarandet av husen.

Det centrala läget innebär också att det är viktigt att tillkommande bebyggelse blir väl gestaltad. Särskilt gäller detta för den gamla stationen, som är väl synlig och i siktlinje från flera riktningar i orten. Tillkommande bebyggelse bör på samma sätt som befintlig centrumbebyggelse adressera sig mot gatan.

I färgsättning av fasader bör vald färg brytas för att skapa en varmare ton och inte vara alltför kulörstark. Samt gärna kompletteras med en kontrasterande färg på fönsterbågar och/eller dörrar.

Vardagsliv

I Vessigebro finns vardagsservice som matbutik, skola och bibliotek. Nya bostäder ger ytterligare underlag för denna service. Planområdet ligger kollektivtrafiknära och med genomförande av planen kommer även gång- och cykelvägnätet att förstärkas i centrala Vessigebro. I en av de befintliga byggnaderna finns i dagsläget en träningslokal som kommer att försvinna. Det är möjligt att det finns alternativa lokalen dit den kan flytta.

Ett genomförande av planförslaget innebär att utbudet av lägenheter ökar och med dem möjligheten att bo kvar i Vessigebro också för de som inte har villan som förstahandsval. Det är troligt att ett antal flyttkedjor startar som följd av detta och att fler barnfamiljer kan komma att flytta till Vessigebro. För ett fungerande vardagsliv för barnfamiljer är kapaciteten i skola/förskola särskilt viktig.

Vessigebro skolan är idag en enparallellig F-6 skola med plats för cirka 175 elever. Vid höstterminens start 2023 är 161 elever inskrivna vid skolan. Enligt skolans elevprognos kommer antalet elever vid skolan vara mellan cirka 150 – 160 under den kommande 10-årsperioden.

För förskola är befintlig kapacitet 60 platser, utöver de antal barn som redan går i förskolan. Visst utrymme för utbyggnad finns.

Mötesplatser och målpunkter

I direkt anslutning till planområdet ligger samlingslokalen Ätrasalen. Med ett genomförande av planförslaget hamnar denna i ett tydligare sammanhang.

Hälsa och jämställdhet

Närheten till vardagsservice och flera trafikslag underlättar i vardagen för både kvinnor och män och ökar möjligheten för barn att själva ta sig till aktiviteter. En promenadvänlig ort är också bra för folkhälsan och särskilt viktig för äldre. För äldre, liksom för andra, uppmuntrar också sittplatser och bra belysning av gångbanor till att promenera och vistas i det gemensamma, offentliga rummet.

Mellan befintlig bostadsbebyggelse längs Järnvägsgatan och de nya flerbostadshusen är avståndet som minst cirka 24 m. Avståndet har bedömts som tillräckligt stort för att påverkan i form av insyn ska vara acceptabel. Längs Stationsgatan bedöms påverkan i form av insyn som liten till följd av topografin.

Högre hus innebär längre skuggor och en solstudie finns därför framtagen. Den visar att det kommer att bli mer skugga på de tomter som ligger närmast planområdet. Fasader och uteplatser bedöms dock inte skuggas i någon större utsträckning.

VÅR/HÖSTDAGJÄMNING



SOMMARSOLSTÄND



9 Medverkande

Planen har utarbetats av planenheten i samverkan med bygglovsenheten och kultur, fritid och teknikförvaltningen på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även vivab samt fastighetsägare inom planområdet deltagit.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun