

Detaljplan för
Kv Krispeln 15 m fl (Bostäder)
Kommun

Planbeskrivning

Granskningshandling 2018-10-09

Beställare: Falkenbergs kommun
Box 293
311 23 Falkenberg

Beställarens representant: Sabina Uzelac

Konsult: Norconsult AB
Box 8774
402 76 Göteborg

Uppdragsledare: Gunnar Håkansson
Handläggare: Sonja Pettersson, Karin Edeskog

Uppdragsnr: 104 11 16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord	5
Handlingar	5
Bakgrund till planuppdraget	6
Målsättning	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Planens handläggning, förfarande och tidplan	8
Avvägningar enligt miljöbalken	8
Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	8
Miljö kvalitetsnormer	9
Strandskydd och biotopskydd	9
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	10
Kommunala mål och miljömål m fl.	10
Översiktliga planer	10
Detaljplaner	11
Miljökonsekvensbeskrivning	11
Förutsättningar och förändringar	12
Planområdet idag	12
Översikt av förslaget	14
Mark och vegetation	15
Geotekniska förhållanden	15
Fornlämningar	16
Bostäder	16
Handel och kontor mm.....	17
Besöksanläggning, skola mm	17
Offentlig och kommersiell service	18
Friytor	18
Gestaltning av kvarter med bostäder	19
Gatunät, gång- och cykeltrafik	21
Kollektivtrafik	21
Parkering, angöring	22
Befintlig parkering.....	22
Parkeringsprinciper	22
Hälsa och säkerhet.....	24
Buller och vibrationer.....	24
Radon och förorenad mark.....	25
Risk för skred, erosion och översvämning	25

Teknisk försörjning.....	26
Vatten, spillvatten och dagvatten	26
Värme, gas, el, bredband och opto.....	26
Avfall	27
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Tidplan	27
Genomförandetid.....	27
Huvudmannaskap, allmän plats.....	28
Ansvarsfördelning.....	28
Avtal	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning	29
Gemensamhetsanläggningar.....	30
Ledningsrätt och servitut.....	31
Ansökan om lantmäteriförrättning	31
Ekonomiska frågor	32
Konsekvenser	32
Miljöbedömning.....	32
Förändringar/effekter	33
Området	33
Översiktsplan/Delöversiktsplan.....	33
Riksintressen och Natura 2000.....	33
Kulturmiljö.....	34
Natur och friluftsliv	34
VA och Dagvatten.....	34
Förorenad mark.....	34
Trafik och buller.....	34
Människors hälsa.....	34
Miljömål	35
Miljökvalitetsnormer för vatten och laxfiskvatten	35
Miljökvalitetsnormer för luft.....	35
Sociala konsekvenser.....	36
Identitet	36
Vardagsliv.....	36
Mötesplatser och målpunkter.....	36
Barriärer	37
Medverkande.....	38

Förord

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 bl a 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.

Handlingar

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- illustrationskarta

Övriga handlingar i ärendet är

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- miljöteknisk markundersökning, Sweco 2016-01-18
- geoteknisk utredning, Norconsult 2015-09-10
- behovsbedömning, Falkenbergs kommun 2015-11-11
- PM Parkering, Falkenbergs kommun 2018-09-28
- Trafikutredning och utformningsförslag, Norconsult 2018-04-27
- PM Höjdsättning, Norconsult 2018-05-30
- Trafikbullerutredning, Norconsult 2018-09-25
- Solstudie, Norconsult 2018-08-21
- Dagvattenutredning, Cowi oktober 2016
- Gestaltungsprogram, Fojab 2016-10-25

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.

Bakgrund till planuppdraget

Falkenbergs gymnasieskola och huvudbibliotek ligger i före detta industrilokaler, Lundgrens Läderfabrik. Delar av byggnaderna uppfördes kring 1900-talets början och delar i slutet av 1950-talet. I samband med underhållsarbeten av en av byggnaderna upptäcktes föroreningar i denna och i marken under byggnaden. Dessa härrör från tiden då det var fabrik. Efter omfattande provtagningar och utredningar fattades ett inriktningsbeslut om att riva två av de tidigare fabriksbyggnaderna samt sanera marken för att istället inrymma delar av dessa lokaler tillsammans med tidigare tillfälliga skollokaler i en ny byggnad inom området. I det nya Kunskaps- och Kulturcentrum ska också Kulturskolans verksamhet bedrivas samordnat med lokaler i intilliggande Falkhallen.

Beslutet att riva gav nya planeringsförutsättningar för hela området och det skapas en möjlighet till översyn av helheten: markanvändningen, strukturen och tätheten i stort.

Hösten 2015 bjöd kommunen in fyra arkitektkontor och lät dem via parallella uppdrag ta fram förslag till gestaltning och utformning av det nya Kunskaps- och Kulturcentrum. I uppdraget ingick även att ta fram förslag till hur området i sin helhet kan utformas med nya kvarter för bostäder mm. Det vinnande förslaget har därefter lagts till grund för nu aktuellt planförslag.

Efter samrådstiden delades förslaget till detaljplan upp i två delar. Denna detaljplan omfattar bostadsbebyggelsen längs Igeldammsvägen och Klockaregatan samt området kring Falkhallen. Den södra delen av det ursprungliga planområdet redovisas i Detaljplan för Kv Krispeln m fl som vann laga kraft 2017 och omfattar Kunskaps- och kulturcentrum, Folkets hus och del av det centrala parkområdet.

Målsättning

Planarbetet för hela det stora stadskvarteret som bildas inom dessa två planområden syftar till att skapa en urban och hållbar pusselbit i Falkenbergs stadskärna.

Hållbarheten tar sitt avstamp i den sociala, ekologiska och ekonomiska dimensionen. Här finns liv mellan husen och i husen, vilket ger förutsättningar för en levande stadsdel under hela dygnet. Blandstaden inrymmer en mångfald där bostäder varvas med lokaler för handel, service, kontor, tjänsteföretag med mera.

Målsättningen är att området skall ge en helhetsupplevelse som kopplar till människans alla fem sinnen. Karaktären i området förändras över dygnet och över året; från morgonens lugna stund på balkongen till uteserveringens sociala sorl och från barnens lek vid en grönyta till kvällens föreställning i kulturhuset. De nya bostäderna inryms i en modern stadsmiljö med möjlighet till kontakt med såväl grönt som i vissa fall till havsutsikt. Området kommer att vara försett med gång- och cykelstråk med logiska kopplingar till övriga stadskärnan och andra potentiella målpunkter.

Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad stadsbebyggelse med bostäder, handel, skola, kontor, idrott samt centrumfunktioner m.m.

I området ligger idag Falkenbergs gymnasieskola med lokaler i flera olika byggnader. Utmed Igeldammsvägen och Klockaregatan föreslås flera nya kvarter med bostäder i fyra till sex våningar. Närmast Arvidstorpsvägen ställs krav på att bottenvåningen skall inrymma lokaler för centrumändamål såsom t ex handel eller kontor. Inom övriga kvarter för flerbostadshus ska bottenvåningen inom en yta av minst 100 m² inom respektive kvarter utformas så att våningshöjden medger inredning av lokaler för handel och kontor. Utmed Garvareliden föreslås ett mindre kvarter som alternativt kan bebyggas med radhus eller utnyttjas för skolverksamhet.

Centralt i området finns idag en öppen yta med gräsmattor som utvecklas till ett större parkområde. I parkområdets östra del ligger två äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnader som bevaras och som ges möjlighet att inrymma verksamheter för skol- eller centrumändamål. Söder om parken föreslås ett kvarter för skola, idrott och/eller centrumändamål.

Bostadskvarterens parkeringsbehov tillgodoses inom respektive kvarter. För att tillgodose det långsiktiga parkeringsbehovet för gymnasieskolan och Kunskaps- och kulturcentrum lämnas möjlighet att uppföra ett parkeringsgarage i anslutning till

Falkhallen. I områdets nordvästra del ges även möjlighet att bebygga ett kvarter med bostäder alternativt ett parkeringshus.

Planförslaget innebär att nuvarande matsalsbyggnad behöver ersättas med en ny byggnad inom planområdet. Gymnasieskolan kommer även eventuellt behöva kompletteras med en hall för idrott. I avvaktan på att lämplig placering har utretts ger detaljplanen möjlighet att uppföra dessa funktioner antingen i kvarteret söder om parken eller i anslutning till Falkhallen.

Lämplig gestaltning och utformning av bebyggelsen med hänsyn till stadsbild och områdets karaktär regleras med planbestämmelser.

Planens handläggning, förfarande och tidplan

Kommunstyrelsen gav 2015-01-13 § 24 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva bostäder, skola, bibliotek m.m. inom kvarteret Krispeln 15 m fl. Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande.

Samråd kring planförslaget genomfördes under sommaren 2016. Efter samrådet delades det ursprungliga planområdet upp i två separata detaljplaner. Detaljplanen för områdets södra del har vunnit laga kraft 2017. Granskning av nu aktuell detaljplan sker hösten 2018 och därefter beräknas antagande kunna ske i kommunfullmäktige våren 2019.

Avvägningar enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet Hallands kustområde (4 kap). Detaljplanen är dock att betrakta som en utveckling av befintlig tätort och riksintresset för Hallands kustområde utgör därför inget hinder.

Riksintresseområde för naturvård, kulturmiljövård respektive friluftsliv bedöms inte beröras av förslaget. Riksintresseområde för naturvård Äträdalen – Högvadsån ligger som närmast ungefär 300 meter från planområdet. Riksintresseområde för kulturmiljövård Falkenbergs innerstad ligger som närmast ca 100 meter från plan-

området. Riksintresset för friluftsliv Ätran – Högvadsån ligger som närmast ungefär 200 meter från planområdet.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran och ligger som närmast ungefär 300 meter från aktuellt planområde. Det bedöms inte beröras av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Kommunen bedömer att det inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av att planförslaget genomförs.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eller laxfiskvatten. Inga vattenförekomster påverkas direkt av planområdet. Förändringen av dagvattensituationen blir liten då planområdet redan är ianspråktaget.

Ett genomförande av detaljplanen riskera inte att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Vägarna runt detaljplaneområdet är idag inte så hårt trafikerade att ett överskridande är sannolikt.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

Plandata

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg och avgränsas av Holgersgatan, Arvidstorpsvägen, Igeldammsvägen, Klockaregatan, Garvareliden samt Timmermansliden. Planområdet är drygt 6,4 ha stort.

Fastigheterna inom planområdet ägs till största delen av Falkenbergs kommun och Falkenbergs Bostads AB.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål och miljömål m fl.

Falkenbergs kommun har antagit fyra övergripande utvecklingsmål. De är:

1. Falkenberg ska bli mer inkluderande.
2. Fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden.
3. Ett breddat och dynamiskt näringsliv i hela kommunen.
4. Den ekologiska hållbarheten ska öka.

För mål 2 formuleras bland annat att det är viktigt att boendemiljöerna har god samhällsservice, hållbar infrastruktur, tilltalande utformning och fokus på social och ekologisk hållbarhet. Planering av nya boendemiljöer ska utgå från de fem strategierna i översiktsplanen. Till mål 4 anges bland annat att andelen resande med kollektivtrafik och med cykel ska öka. Den biologiska mångfalden ska förstärkas.

Av de 16 nationella miljömålen kommer planförslaget främst påverka *Giftfri miljö* och *God bebyggd miljö*. Ett genomförande av detaljplanen ligger i linje med miljömålen. Det innebär att föroreningsituationen i området blir mer undersökt samt att marken saneras. Ny stadsbebyggelse kommer att uppföras.

Översiktliga planer

I delöversiktsplan för centralorten (2007) anges rekommenderad markanvändning för större delen av området till "Allmän service; skola, vårdcentral, äldreboende m.m." I den södra delen, närmast Arvidstorpsvägen-Holgergatan, anges markanvändningen till "Befintlig bebyggelse; bostäder, service".

I den gällande kommuntäckande översiktsplanen (2014) formuleras fem huvudstrategier. Tre av dessa strategier kan väl appliceras på aktuellt planarbete. De är *Planera för en hållbar samhällsutveckling*, *Satsa på hållbara persontransporter* och *Förstärk Falkenbergs stad*. Strategin att stärka Falkenbergs stad innebär bland annat att stadsplaneringen ska verka för att komplettera och blanda bebyggelse för att öka mångfalden och skapa en mer levande bebyggelsemiljö. Stadens grönområden, friytor och kontakten med vattnet ska utvecklas.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet omfattas av detaljplan nr 314, del av Krispeln, Falkenbergs gymnasium m.m. Angiven markanvändning är bostäder, handel, kontor, skola, bibliotek och centrumfunktioner m.m. För det större området inom detaljplanen är planbestämmelserna SHKB₂, varav sistnämnda anger studentbostäder. Detaljplanen vann laga kraft 2010-01-12 med en genomförandetiden på 10 år.

Östra delen av område omfattas av detaljplan för Krispeln 5 m fl. Genomförandetiden har gått ut. Planområdet omfattar Falkhallen samt angränsande torgyta mot Holgersgatan. I västra delen av detaljplanen ingår del av skolområdet.

En mindre del söder om Garvareliden samt utefter Holgersgatan omfattas av detaljplan för del av Kv Krispeln – Kunskaps- och kulturcentrum mm. Berörd mark är redovisad som kvartersmark utan byggrätt för skoländamål respektive Torg. Genomförandetiden för detaljplanen slutar 2022-04-21. Del av Holgersgatan ingår även i detaljplan för kvarteret Hjulet m fl vars genomförandetid går ut 2020-02-04.

Miljökonsekvensbeskrivning

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.

Kommunen bedömer att planförslaget inte förmodas ge upphov till betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas (2015-11-11).

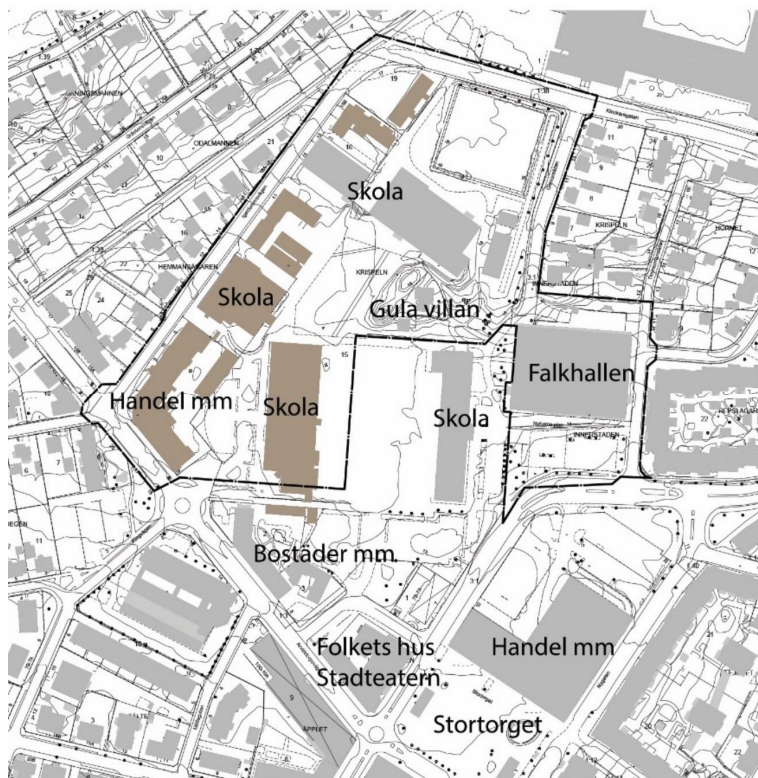
Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors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

Behovsbedömningen har varit ute på samråd hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (yttrande 2015-12-01).

Förutsättningar och förändringar

Planområdet idag

Det ursprungliga planområdet för hela storkvarteret Krispeln utgör en brokig blandning av verksamheter, byggnadsstilar och bär spår från olika årsringar av Falkenbergens bebyggelseutveckling.



Markanvändning. Byggnader som avses att rivas är markerade.

Vid Timmermansliden i områdets östra del ligger Falkhallen. Hallen är en anläggning som används för flera olika sorters arrangemang. Det kan vara allt från idrott och teater till konserter och mässor.



Falkhallen samt gymnasieskolans huvudbyggnad

Väster om Falkhallen ligger gymnasieskolans huvudbyggnad. Söder om huvudbyggnaden pågår utbyggnad av ett nytt kunskaps- och kulturcentrum som bland annat kommer att innehålla ett nytt huvudbibliotek. Inom planrådets norra del ligger ytterligare skollokaler och mot Igeldammsvägen ligger skolans matsal.

Närmast korsningen Arvidstorpsvägen – Igeldammsvägen ligger ett kvarter med lokaler för handel och verksamheter.



Skolbyggnad i områdets norra del



Matsalsbyggnaden



Gula villan



Tidigare likbod

Norr om gymnasieskolans huvudbyggnad ligger den så kallade Gula villan. Byggnaden uppfördes 1897 som epidemisjukhus för TBC-patienter. I anslutning till

Gula villan ligger en mindre byggnad som uppfördes som likbod till epidemisjukhuset. Dessa byggnader har rivningsförbud i gällande detaljplan med hänsyn till att de har ett kulturhistoriskt värde.

Översikt av förslaget

Detaljplanen ger möjlighet till att utveckla området till en ny stadsdel innehållande främst bostäder samt lokaler för skola, handel, kontor och rekreation. Den nya bebyggelsen placeras och utformas så att stadsdelen får tydliga kanter. Denna stadsmässiga struktur påminner om centrala stadens, med sammanhängande kvarter, tydliga stadsrum och offentliga entrésidor mot gatan. Centralt i området, i ett skyddat läge från trafik, planeras en stor offentlig park. De nya bostadskvarteren öppnar sig med halvprivata gårdar mot parken och dess grönska. Genom parken leder gångvägar som kopplar samman kvarteren med varandra och länkar området vidare med angränsande gator och gång- och cykelvägar.



Illustration med exempel på hur området kan byggas ut

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett bebyggt stadskvarter i Falkenbergs centrum. Inom området varierar marknivån mellan ca +19 och ca +14 möh. Markytan sluttar svagt från Klockaregatan ned mot Arvidstorpsvägen. I områdets norra del finns en nivåskillnad på ca 4 meter som tas upp av två långsträckta skolbyggnader i suterräng. Mellan byggnaderna finns en trappa. Runt Gula villan finns en mindre kulle bevuxen med lövträd. Flera större träd bildar en vacker parkmiljö av stort värde för området. Väster om kullen, centralt i området, finns en större plan, gräsbevuxen yta. Söder om Klockaregatan ligger en fotbollsplan som vid kraftigare skyfall även fungerar som dagvattenmagasin för högre liggande område utanför planområdet.



Parkmiljö söder om Gula villan



Öppna gräsytor centralt i området

Med utgångspunkt från parkmiljön kring Gula villan och den intilliggande plana gräsytan i områdets mitt skapas ett större parkområde som i söder omfattar tidigare delvis bebyggda delar. I södra delen av parken, som ligger utanför nu aktuellt planområde, föreslås en dagvattendamm för omhändertagande av dagvatten.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för området (2015-09-10). Marken utgörs i huvudsak av mulljord, fyllning och sand. Sonderingarna visar generellt på fast jord i form av sand. Marken bedöms inte vara sättningssänslig och måttlig pålastning bedöms endast leda till elastiska sättningar. I delar av undersökningsområdet finns under fyllningslagret torv- och lerlager som är mycket sättningssänsliga.

En översiktlig bergteknisk bedömning har utförts. Syftet med denna har varit att identifiera eventuella riskområden där problem med blocknedfall/berggras kan bli

aktuella. Samtliga förekommande block ligger stabilt och berghällar är intakta med avseende på sprickor. Bedömningen är därför att det inte föreligger någon risk för blockutfall i nuläget.

Totalstabiliteten för planerad byggnation bedöms vara tillfredsställande. Markytan inom området är relativt plan och djup till fast botten är relativt litet. Marken består även till stora delar av fasta jordarter. Inom de områden där det förekommer sand kan byggnader i 3–4 våningar preliminärt grundläggas med platta på mark. Dock skall all organisk jord i ytlagren schaktas bort vid denna typ av grundläggning. När exakta lägen för planerade byggnader är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs avseende på grundläggning och markarbeten.

Området bedöms som låg- till normalradonmark. Det rekommenderas att alla planerade byggnader dimensioneras för normalradonmark, dvs utförs radonskyddande. Som radonskyddande utförande räknas en väl utförd betongplatta samt att håltagningar och rörgenomföringar genom bottenplattan skall göras täta så att markluft inte kan tränga upp i byggnaden. Så länge tillkommande fyllningsmaterial för fastigheten har likvärdiga gammastrålningsvärden som i nuläget kan marken i anslutning till planerad byggnad klassas som normalradonmark. Observera att även fyllningsmaterialet i kabeldiken i anslutning till byggnaden skall vara låg- till normalstrålande. Rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta skall tätas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. Vid planarbetet 2008-2009 bedömde Länsstyrelsen att arkeologisk utredning inte krävs (2009-03-19).

Bostäder

Förslaget till ny detaljplan ger möjlighet till att uppföra omkring 375 nya lägenheter i flerbostadshus samt sju radhuslägenheter.

Längs med Igeldammsvägen och Klockaregatan byggs nya bostadskvarter med offentliga entrésidor mot gatan och öppna halvprivata gårdar in mot parken. Bostadsgårdarna är upphöjda med mellan ca 0,5 och 1,5 meter i förhållande till omgivande gator och till parken. Under den upphöjda gården finns utrymme för ett parkeringsgarage och förråd eller tvättstuga etc.

Mot Igeldammsvägen föreslås den nya bebyggelsen få höjden fyra våningar med möjlighet till inredning av vindsvåning. Mot Klockarevägen samt mot Arvidstorpsvägen tillåts något högre bebyggelse, upp till sex respektive fem våningar. Inom mot parken föreslås även byggnader med höjden fem våningar. För att möta villabebyggelsen utmed Garvareliden föreslås bebyggelse i fyra våningar mot gatan samt radhus i två våningar.

Handel och kontor mm

I hörnet mellan Arvidstorpsvägen och Igeldammsvägen föreslås befintlig bebyggelse ersättas med ett nytt kvarter med huvudsakligen bostäder. Med hänsyn till kvarterets centrala läge ska bottenvåningen mot Arvidstorpsvägen inredas för centrumverksamhet såsom t ex handel och kontor. Syftet är att bevara och förstärka handelsstråket med butiker utmed Arvidstorpsvägen. Inom kvarteret medges även lokaler för skoländamål.

I övriga bostadskvarter mot Igeldammsvägen och Klockaregatan ska våningshöjden inom del av respektive kvarter anpassas så att det är möjligt att inreda lokaler för handel eller kontor i ett senare skede. Entréer till lokaler ska förläggas mot gata.

Besöksanläggning, skola mm

Gymnasieskolans program är lokaliserade till flera byggnader och paviljonger där huvudbyggnaden är belägen strax utanför planområdet. I gymnasieområdet ingår två byggnader i områdets norra del. Byggnaden närmast Igeldammsvägen inrymmer idag det industritekniska programmet, el- och energiprogrammet samt teknikprogrammet. Öster om denna, angränsande till parkområdet ligger en långsträckt byggnad med lokaler för fordons- och transportprogrammet, gymnasiesärskola samt delar av estetprogrammet. De båda skolbyggnaderna förbinds med en underjordisk passage. På plankartan markeras passagen med ”mark får byggas under med körbart bjälklag”.

Utmed Igeldammsvägen ligger skolans matsal. Detaljplanen ger möjlighet att på sikt ersätta byggnaden med ett nytt bostadskvarter. I samband med detta behöver en ny matsal uppföras i anslutning till gymnasieskolan. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra matsal samt även hall för idrott antingen i anslutning till Falkhallen alternativt i kvarteret söder om parken. På plankartan har de båda kvarteren givits beteckningen RS – besöksanläggning, skola. Inom kvarteret söder om parken medges även centrumändamål (C) och i kvarteret söder om Falkhallen medges även parkering (P). Möjlighet att anordna lokaler för skoländamål lämnas också i kvarte-

ret vid korsningen Arvidstorpsvägen/Igeldammsvägen samt i ett kvarter vid Garvariden.

Hur kvarteret söder om parken kommer att utnyttjas påverkas bland annat av val av lokalisering av matsal och hall för idrott. Illustrerad utformning visar ett exempel på hur kvarteret kan utformas med en gemensam byggnad för matsal och idrottshall i kvarterets östra del samt att det finns möjlighet att komplettera kvarteret med ytterligare skollokaler alternativt andra funktioner såsom kontor eller handel i kvarterets västra del. Gatan söder om kvarteret leder fram till det nya Kunskaps- och kulturcentrum. För att gatan ska få en tydlig stadsmässig karaktär föreskrivs att huvudbyggnader ska placeras i förgårdslinje mot gatan. Byggnader inom kvarteret ska gestaltas utifrån samma principer som gäller för områdets bostadsbebyggelse i syfte att få ett enhetligt uttryck inom planområdet. Fasadmaterial ska utföras i tegel, puts eller skivmaterial med huvudsakligen ljusa färger i färgskalan gult, beige eller sandfärgat. Fasader mot gatan får ges kontrasterande färger.

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra en ny byggnad för besöksändamål samt skola som dockar an till Falkhallen. I källarplanet får ett parkeringsgarage som sträcker sig ut under den angränsande torgytan uppföras. Utformning av byggnaden studeras närmare i samband med bygglov med utgångspunkt i att byggnaden ska ges en arkitektonisk utformning som harmonierar med den angränsande Falkhallen. Annat fasadmaterial och färgsättning kan medges. Gestaltningen ska vara väl avvägd och med hänsyn till stadsbilden av hög arkitektonisk kvalitet.

Offentlig och kommersiell service

Området är beläget centralt i Falkenberg med ett stort utbud av kommersiell och offentlig service inom gångavstånd. Större livsmedelsbutiker finns i centrala Falkenberg.

Friytor

Intill planområdet skapas en större park som skall vara tillgänglig för såväl boende, skolelever och övriga besökare till området.

Närmaste lekplats idag finns vid Norra Ringvägen, ca 300 m öster om planområdet. Fina promenadstråk och rekreationsmöjligheter finns vid Vallarna cirka 400 – 550 meter från planområdet.

Gestaltning av kvarter med bostäder

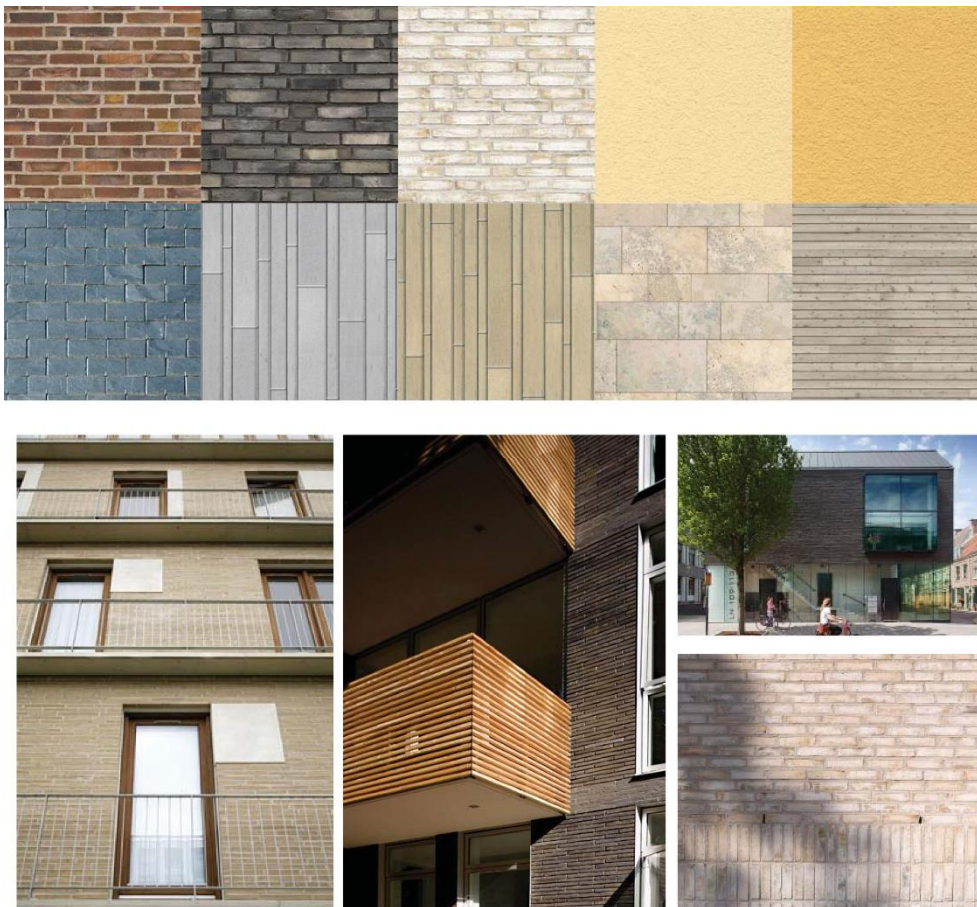
Längs med Igeldammsvägen, Klockaregatan och Arvidstorpsvägen byggs nya bostadskvarter med offentliga entrésidor mot gatan och öppna, halvprivata gårdar in mot parken. De nya bostadskvarteren hålls samman med bebyggelse mot omgivande gator så att kvarter och tydliga stadsrum skapas genom att huvudbyggnader placeras i förgårdslinje mot gata.

Bebyggelsens höjd regleras med högsta tillåten byggnadshöjd i meter över nollplanet. Angivna höjder motsvarar bebyggelse i fyra till sex våningar, se illustrationskartan. Härutöver medges inredning av vind. Mot Garvareliden föreslås radhus i två våningar.

Tak ska utformas som sadeltak där vindsvåningen får inredas och förses med takkupor. För att takkuporna inte ska ge ett allt för dominerande uttryck får högst en tredjedel av respektive fasads längd förses med takkupor. Varje enskild takkupa får ges längden högst 3,0 meter.

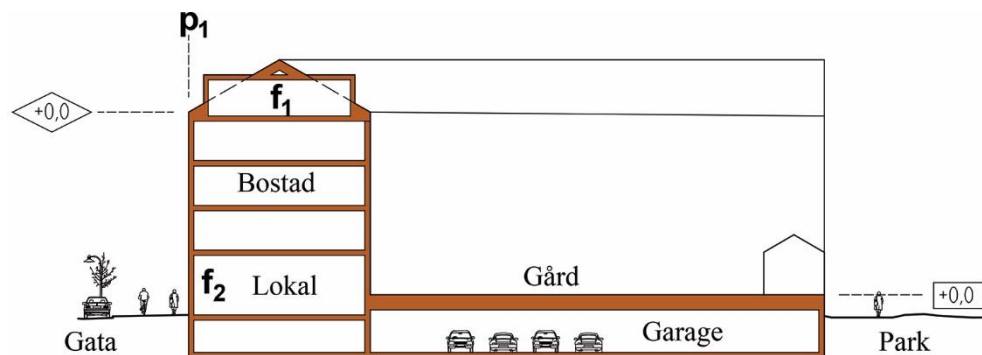
Fasadmaterial och färgsättning ska hållas inom en samlad färgskala och ett fåtal material, så att området upplevs som en sammanhängande stadsdel. Olika kvarter och byggnader kan med fördel ges skiftande färgsättning och fasadmaterial för att ge liv och variation till stadsbilden. Fasader ska vara av tegel, puts eller skivmaterial. Skivmaterial bör huvudsakligen ha karaktären av puts- eller stenmaterial. Skivmaterial med träkaraktär kan medges för detaljer och begränsade ytor men är inte lämpligt för hela fasader eller större ytor med hänsyn till att gestaltningen i stort ska präglas av stenmaterial såsom tegel och puts.

Färgskalan ska huvudsakligen vara i ljusa färger i gult, beige eller sandfärgat. För att förstärka variationen i stadsbilden och ge kvarteren en mera småskalig karaktär ska fasaderna indelas vertikalt i sektioner med från varandra avvikande utformning i fråga om material, färgsättning och/eller fönstersättning. Enskilda fasadsektioner mot Igeldammsvägen, Klockaregatan respektive Garvareliden får ges en fasadfärg som kontrasterar mot övrig färgsättning, i syfte att uppnå en variation. Även enskilda fasaddetaljer kan ges kontrasterande färger. Kontrasterande färger såsom t ex svart, mörkt grå eller brunt ska samspela med bebyggelsens ljusare kulörer.



Exempel på fasadmateriäl och kulörer

För att möjliggöra bostäder utan insyn på bottenvåningarna samt parkeringsgarage under kvarterens bostadsgårdar kan bostadshusen ges en sockel på mellan 0,5 och 1,5 meter. Sockeln bidrar till stadsrummets höga grad av offentlighet. För att ge liv åt sockelvåningen bör parkering undvikas i lägen med hög sockel. Där bör mer levande verksamheter som gemensamhetslokaler och cykelgarage med fönster placeras. Gårdsbjälklagets höjd och därmed höjden på sockeln regleras i detaljplanen med en bestämmelse som anger högsta nivå för "överkantbjälklag för gårdsbjälklag".



Principsektion genom bostadskvarter med handel eller kontor i del av bottenvåning

Utnyttjandegraden inom respektive kvarter regleras så en utbyggnad av motsvarande omfattning som visas på illustrationskartans medges. Utöver angiven största sammanlagda byggnadsarea medges att respektive kvarter underbyggs med garage och förråd i källarplan/suterräng.

Till detaljplanen hör ett särskilt gestaltungsprogram.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området trafikmatas från de omgivande gatorna Holgersgatan, Arvidstorpsvägen, Igeldammsvägen och Klockaregatan. I områdets norra del kompletteras gatustrukturen med en lokalgata som förbinder Klockaregatan med Garvareliden.

Söder om planområdet kommer en ny gata byggas ut. Från gatan sker angöring till kvarteret söder om parken samt till det nya Kunskaps- och kulturcentret och angränsande bostadskvarter söder om gatan.

För att öka tillgängligheten föreslås en gång- och cykelbana utmed Igeldammsvägen som sedan fortsätter utmed Klockaregatan. Från Klockaregatan föreslås även en ny gång- och cykelbana utmed Garvareliden som förbinder gatan med Holgersgatan i söder.

Inom det centrala parkområdet kommer att finnas gångvägar som förbinder planområdets olika kvarter med varandra. Kvartersmark mellan ny lokalgata och parken inom skolområdet i norr ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Kollektivtrafik

Området är mycket välförsörjt med kollektivtrafik och i direkt anslutning till planområdet finns busshållplatser på båda sidorna om Stortorget för region- och stads-

bussarna. Holgergatan trafikeras idag av landsbygdslinjerna 517, 553, 555, 556, 557 som alla gör uppehåll vid Stortorget. Samtliga stadsbusslinjer trafikerar också Stortorget men via Nygatan. Busslinje 10 har en särställning bland stadsbusslinjerna då den länkar samman Falkenbergs centrum med tågstationen. Tillgängligheten till busslinje 10 från planområdet är god. Som linjen går idag behöver resenärer korsa Stortorget för att nå busshållplatserna på Nygatan. I framtiden kan det finnas skäl att se över linjedragningen så att busslinje 10 istället trafikerar Holgergatan.

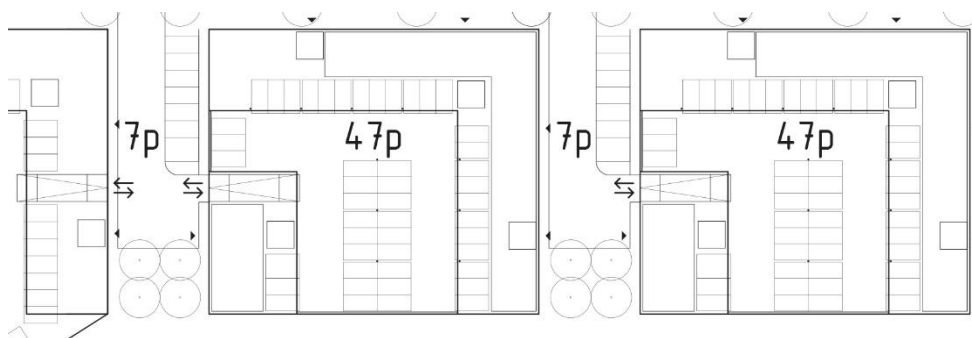
Parkering, angöring

Befintlig parkering

Inom storkvarteret Krispeln finns idag markparkering för bil med sammanlagt ca 260 platser. 40 av dessa är belägen inom allmän platsmark framför Falkhallen och övriga är belägna inom kvartersmark. Befintlig cykelparkering till skola och bibliotek rymmer cirka 350 platser.

Parkeringsprinciper

I detaljplanen tillämpas principen att parkeringsbehovet för bostäder och handel mm skall tillgodoses inom respektive kvarter. För huvuddelen av områdets kvarter föreslås biluppställningsplatser anordnas i delvis nedsänkta parkeringsgarage i kvarterens bottenvåning. I vissa kvarter finns även möjlighet att anordna markparkering för främst besökande. Parkeringsnormerna som finns beslutade för bostäder ska följas och innebär att minst 8 parkeringsplatser skall anordnas per 1000 m² bruttoarea.

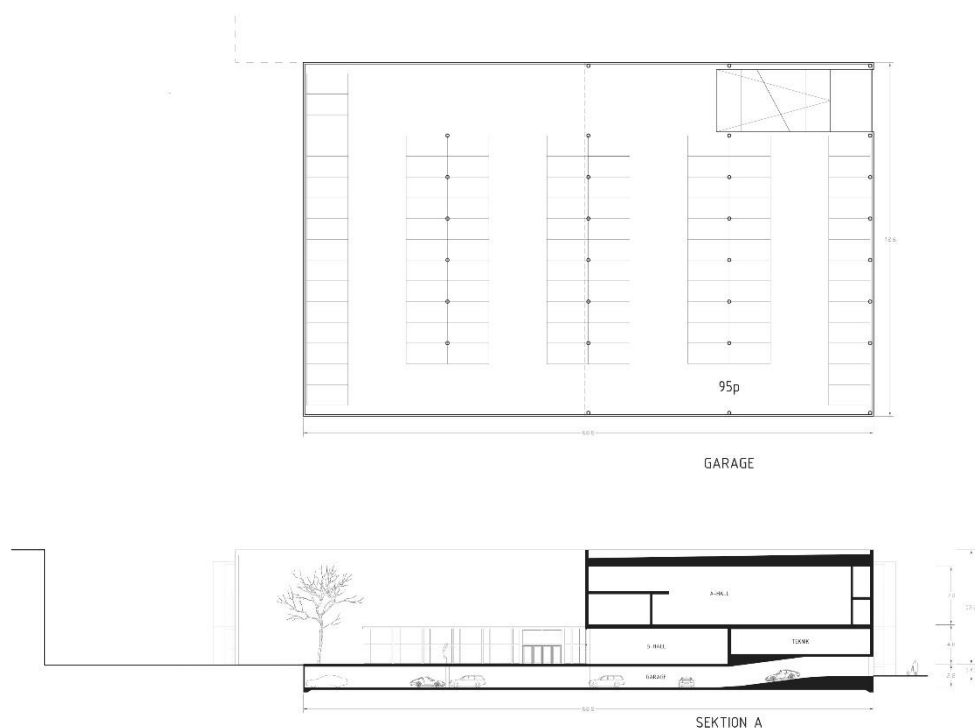


Exempel på utformning med delvis nedsänkt parkeringsgarage i bostadskvarter

Parkeringsbehovet för anställda och elever på gymnasieskola, vuxenutbildning samt kultur- och kunskapscentrum bedöms vara ca 150 platser (se separat PM)

Parkering). Till detta tillkommer ett bedömt behov av drygt 1000 uppställningsplatser för cyklar.

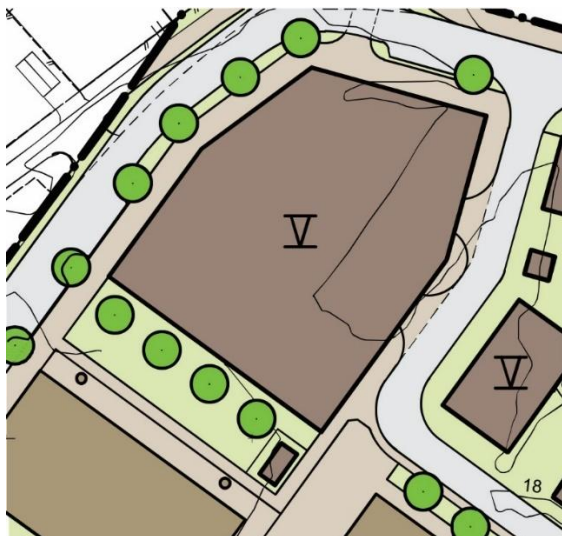
Området kommer att byggas ut i etapper. Under de inledande etapperna kommer parkering för anställda och elever kunna ske i form av markparkering inom obebyggda kvarter. För att tillgodose det långsiktiga parkeringsbehovet, när hela det samlade planområdet är fullt utbyggt, föreslås ett nytt parkeringsgarage under torgytan framför Falkhallen. Ett sådant parkeringsgarage uppskattas kunna rymma ca 90 platser. En utbyggnad av garaget är kopplad till lokalisering och utbyggnad av ny matsal samt hall för idrott. Ett komplement till parkeringar inom planområdet kan vara att utöka parkeringsmöjligheter på befintlig parkeringsyta vid Ringvägen, bredvid Stålboms.



Exempel på parkering samt ny idrottshall söder om Falkhallen

Som ett alternativ till att uppföra bostäder inom kvarteret i områdets nordvästra hörn ger detaljplanen möjlighet till att bygga ett parkeringshus med ca 250 platser i fem våningar. Ett parkeringshus ska utformas och gestaltas med omsorg om stadsbilden och med motsvarande principer som gäller för områdets bostadshus. Fasader ska utföras i tegel, puts eller skivmaterial i huvudsakligen ljusa färger. Fasader ska även indelas i vertikala sektioner som bryter ner byggnadens skala, se vidare avsnittet *Gestaltning av bostadskvarter* sidan 19. Med hänsyn till skalan i stadsbil-

den får inte ett parkeringshus bli allt för högt och dominerande. På plankartan har högsta tillåten nockhöjd angivits.



Exempel på utbyggnad av parkeringshus i nordväst

Föreslagna lägen för parkering stämmer överens med trafikstrategin för Falkenbergs stad som betonar vikten av att tillskapa nya parkeringsmöjligheter vid infarterna till Falkenbergs centrum för att minska söktrafik och öka möjligheterna för samutnyttjande.

Omvandlingen av kvarteret Krispeln kan komma att medföra att antalet parkeringsplatser som finns tillgängliga i centrum minskar. Idag parkerar många fler än de som arbetar i kvarteret på de platser som finns. Ett eventuellt parkeringshus i områdets nordvästra del ligger på sådant avstånd att det bedöms vara möjligt att även utnyttja för besökande till centrum.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Arvidstorpsvägen, Igeldammsvägen samt Klockaregatan är trafikerade centrumgator. Trafikbullerberäkningarna visar att planerade bostäder klarar riktvärdet ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad.

Kraven för uteplats, om en sådan skall anordnas, klaras vid samtliga bostäder då det finns tillgång till gemensamma utemiljöer där ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA inte överskrids. Vid flertalet fasader, t e x mot innergårdarna, klaras också riktvärdet vid privata uteplatser (balkonger/altaner)

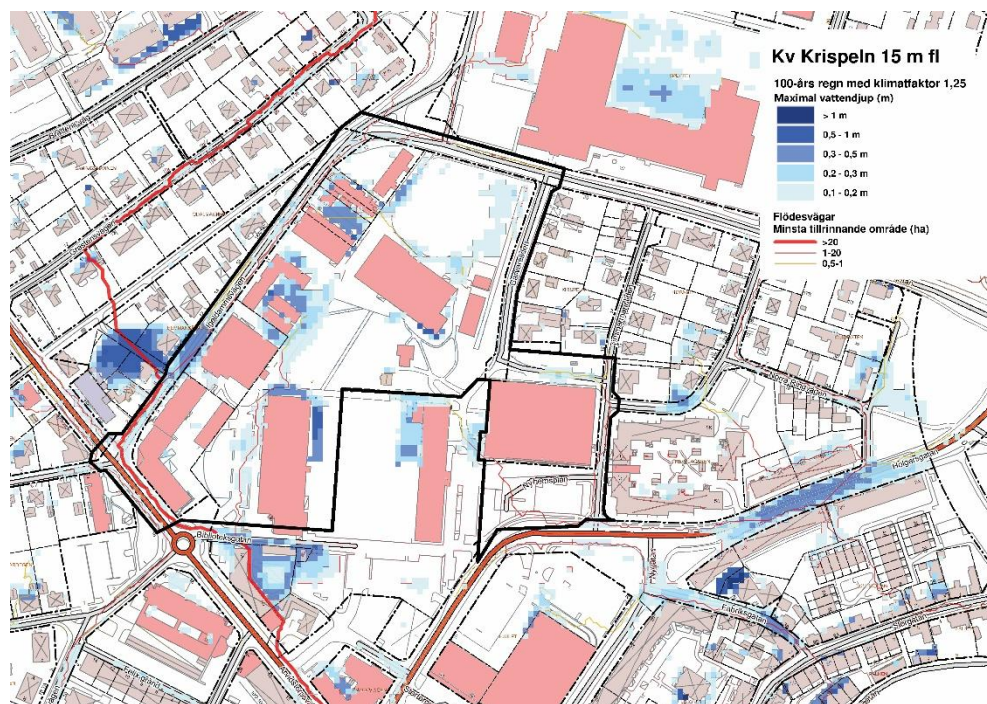
Radon och förorenad mark

Området bedöms som låg- till normalradonmark. Det rekommenderas att alla planerade byggnader dimensioneras för normalradonmark, dvs. utförs radonskyddande (Geotekniskt PM 2015-09-10).

Det finns en mycket omfattande historik av markmiljöundersökningar och provtagningar inom delar av planområdet, främst de före detta industribyggnaderna. Ett genomförande av planförslaget innebär att flera av de tidigare industribyggnaderna kommer att rivas och att marken under saneras.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger som lägst på nivån +13,3 m över havet och eventuella framtida klimatförändringar bedöms inte ge risk för översvämning. Det bedöms inte heller finnas risk för skred eller erosion inom planområdet.



Skyfallsskartering vid 100-års regn

Föreslagen utformning med ett centralt parkområde och dagvattendamm innebär förbättrade möjligheter att hantera dagvatten inom området. Den befintliga nedsänkta idrottsytan i planområdets nordöstra del utgör idag ett utjämningsmagasin vid större nederbördsmängder. Denna utjämningsvolym försvinner i planförslaget.

Generellt gäller att det är önskvärt att använda sig av gröna tak och infiltration på grönytor för att lokalt ta tillvara dagvattnet samt fördröja avrinningen. Viktigt är att ny bebyggelse höjdsätts med ett naturligt fall ut mot gatan.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s (Vatten i Väst AB) verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Huvudledningar för vatten- och avlopp finns i före detta Fabriksgatans förlängning, mellan Arvidstorpsvägen och Holgersgatan. I Garvareliden och dess förlängning mot Holgersgatan samt i Igeldammsvägen finns även flertalet ledningar.

Fotbollsplanen söder om Klockaregatan utgör idag ett dagvattenmagasin som har en volymkapacitet av 930 m³. Magasinen tar emot dagvatten från områden belägna norr om planområdet. Minimibehovet beräknas till minst 600 m³. Denna volym avses ersättas, helt eller delvis, med motsvarande volym i ett magasin utmed Klockaregatan. Utredning av utförande och kostnader för detta pågår. Om delar av befintligt magasin kan behållas är det en fördel för utjämningsmöjligheterna.

Dagvatten från området föreslås ledas till en ny damm i parkens södra del belägen strax söder om planområdet. Vattenståndet i dammen kommer att variera med hänsyn till nederbörden. Genom att anlägga grönytor med infiltrationskapacitet runt dammen kan den angränsande marken nyttjas som parkmark då vattenståndet är lägre.

Planerade nya byggnader skall utföras med lokal tryckstegring av dricksvatten. Denna tryckstegring skall dimensioneras enligt ABVA. Lägsta vattenytan i VIVAB:s högreservoar är normalt +56.0

Värme, gas, el, bredband och opto

Teknisk infrastruktur är väl utbyggt inom planområdet. Huvudstråk för el finns i före detta Fabriksgatans förlängning och befintlig transformatorstation söder om gatan utgör en knutpunkt för matning till stora delar av centrum. På plankartan redovisas läge för befintlig transformatorstation norr om Falkhallen samt läge för en ny station i områdets nordvästra del.

I Garvareliden och dess förlängning mot Holgersgatan samt i Igeldammsvägen finns flertalet ledningar. Området är anslutet till kommunens fjärrvärmenät.

Lägen för allmänna underjordiska ledningar redovisas på plankartan med u-området inom kvartersmark. Med hänsyn till ledningar får det inom u-området inte förekomma plantering av träd medan mindre buskar kan accepteras.

Avfall

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.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet handläggs med utökat planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (SFS 2010:900) 5 kap 7§.

För planen gäller följande tidplan:

- Plansamråd, 2:a kvartalet 2016
- Granskning, 4:a kvartalet 2018
- Antagande av kommunfullmäktige, 1:a kvartalet 2019

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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 fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Större delen av planområdet omfattas av detaljplan nr 314, del av Krispeln, Falkenbergs gymnasium m.m. Detaljplanen vann laga kraft 2010-01-12 och genomföran-

detiden på 10 år har inte gått ut. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider.

Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskap har kommunen rätt men även skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång skall ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Ansvarsfördelning

Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

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

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

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

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmänna platser	Falkenbergs kommun och Fastighetsägare (via exploateringsavtal)	Falkenbergs kommun
Kvartersmark	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E	Ledningshavare	Ledningshavare
u	Ledningshavare	Ledningshavare

Avtal

Ett eller flera avtal kommer att tecknas med Falkenbergs Bostads AB som fastighetsägare inom området.

Marköverlåtelseavtal kommer att tecknas för överlåtelse av kommunalt ägd bostadskvartersmark till byggherrar/exploatörer.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom t ex inrättande av gemensamhetsanläggningar eller bildande av servitut. Parkeringsplatser för bilar föreslås ordnas i garage under kvarteren.

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

<i>Fastighet</i>	<i>Användning</i>
Krispeln 6	Kan utökas med del av Innerstaden 3:1
Krispeln 10	Kan utökas med del av Innerstaden 3:1 och Krispeln 15.
Krispeln 14	Kan utökas med del av Krispeln 10.
Krispeln 15	Kan utökas med del av Krispeln 14 och Krispeln 16, samt del av Innerstaden 3:1.
Krispeln 19	Kan utökas med del av Krispeln 16, 17 och 18.
Krispeln 15	Kan styckas av i ett flertal nya fastigheter.

Detaljplanen redovisar att mark för allmän plats skall upplåtas på följande fastigheter (delar är redan upplåtna), se nedanstående figur *Allmän plats*.



Allmän plats

Fastighet**Användning**

Innerstaden 3:1	Gata, torg, park	(blått)
Krispeln 6	Gata	(gult)
Krispeln 10	Gata, park	(orange)
Krispeln 14	Gata, park	(lila)
Krispeln 15	Gata, torg, park	(ljusgrönt)
Krispeln 16	Gata	(mörkgrönt)
Krispeln 17	Gata	(brunt)
Krispeln 18	Gata	(brunt)
Krispeln 19	Gata	(cerise)
Hornet 9	Gata	(rött)
Östra Gärdet 1:38	Gata	(sand)
Arvidstorp 1:39	Gata	(grå)

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fas-

tigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen. Där beslutas också vilka andelstal de deltagande fastigheterna skall åsättas. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning på kvartersmark om så behövs. Gemensamhetsanläggning bör bildas för anläggningar som skall skötas och nyttjas gemensamt, exempelvis parkeringsplatser och gemensamma infarter till kvarter.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns redan ett flertal rättigheter för befintliga underjordiska ledningar. Servitut eller ledningsrätter upprättas för tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisade. Inom dessa områden kan ledningsrätt alternativt servitut för underjordiska ledningar upplåtas. Eventuellt säkerställande av ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för. Vid ändring av ledningar kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Anläggningar inom kvartersmark, E (teknisk anläggning) kan upplåtas genom ledningsrätt, servitut eller annan nyttjanderätt då ägaren till den tekniska anläggningen inte äger marken.

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm behöva säkerställas genom bildande av servitut.

I det område där plankartan redovisar x-områden bör servitut bildas för att säkerställa rättigheten.

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.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

Allmän platsmark inom privatägd fastighet skall inlösas av Falkenbergs kommun såsom huvudman för allmän platsmark.

Berörd markägare/exploatör bekostar erforderlig 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.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anlutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa.

I samband med rivning av gymnasieskolans hus 1 och 2 genomförs sanering av påträffade föroreningar. Eventuell ytterligare sanering av mark bekostas av berörd markägare/exploatör. Sanering skall vara utförd innan byggnation får påbörjas.

Konsekvenser

Miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram av kommunen. I denna görs bedömningen att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte.

Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

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 försämma förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Förändringar/effekter

Området

Detaljplaneområdet omfattar ett centralt beläget område i Falkenbergs stad och syftet är att bland annat att möjliggöra utbyggnad av bostäder och skola. Området är idag utbyggt och detaljplaner för området finns sedan tidigare. Den nya detaljplanen ska ge utrymme för nya bostadskvarter.

Den nya detaljplanen kommer att innebära förändringar i förhållande till områdets utseende idag och gällande detaljplaner. Förändringarna handlar dock mycket om strukturen på området och förtätning av området med möjlighet att bygga fler bostäder.

Området är idag bebyggt och stora delar av området består av hårdgjorda ytor. Föreslagen ny bebyggelse är i huvudsak lokaliserade till områden som idag är bebyggda eller hårdgjorda. Centralt i området finns ett grönområde. Detta kommer att finnas kvar.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några stora miljöproblem. I samband med rivning av husen kommer sanering av förorenad mark ske. Nya moderna byggnader har också förutsättningar för att vara energieffektivare än äldre byggnader. Alla dessa delar bidrar till en hållbar utveckling.

Översiktsplan/Delöversiktsplan

Syftet med detaljplanen ligger i linje med översiktsplanens strategi att förtäta och komplettera i kommunens knutpunkter, bygga i kollektivtrafiknära och servicenära lägen samt att förstärka Falkenbergs stad. Detaljplanens syfte motverkar inte intentionerna i DÖP för centralortsområdet.

Riksintressen och Natura 2000

Detaljplanen är att betrakta som en utveckling av befintlig tätort och riksintresset för Hallands kustområde utgör därför inget hinder. Riksintresseområde för natur-

vård, kulturmiljövård respektive friluftsliv bedöms inte beröras av förslaget. Natura 2000-området bedöms inte beröras av detaljplanen.

Kulturmiljö

Gula villan med angränsande komplementbyggnad har ett kulturhistoriskt värde och byggnaderna kommer att bevaras. Påverkan bedöms som liten.

Natur och friluftsliv

Centralt i området redovisas en större park på allmän plats.

VA och Dagvatten

Ett utbyggt dagvattensystem finns inom området. Studier pågår kring hur befintligt dagvattenmagasin söder om Klockaregatan kan ersättas.

Förorenad mark

Ett av huvudsyftena med att riva delar av den nuvarande skolbyggnader och bygga det nya kunskaps- och kulturcentrum är att komma till rätta med föroreningsproblematiken. I samband med rivning av berörda byggnader genomförs sanering av påträffade föroreningar. I samband med framtagandet av detaljplanen kommer också kompletterande provtagning ske i anslutning till byggnader längs Igel-dammsvägen. Detta behov lyftes fram i Miljö- och hälsoriskbedömning 2012-12-18.

Trafik och buller

Trafikbullerberäkningarna visar att planerade bostäder klarar riktvärdet ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad. Ljudnivåerna utmed fasader som vetter mot områdets centrala park är generellt låga. Goda förutsättningar bedöms finnas för att skapa genomgående lägenheter mot ljuddämpad sida.

Människors hälsa

Falkenbergs fjärrvärmeverk är beläget drygt 150 m norr om planområdet. I samband med detaljplan för Tånga Parkstad har en riskanalys utförts (Norconsult 2016-09-30). För fjärrvärmeverket bedöms det vara buller från anläggningen som är dimensionerande för vilket skyddsavstånd som krävs för att undvika störningar för nya bostäder. Bullret från anläggningen bedöms understiga riktvärden för industri-buller på 150 m avstånd från anläggningen. Föreslagen bebyggelse inom planområdet ligger som närmast drygt 180 m från fjärrvärmeverkets skorstenar. Avståndet från bebyggelsen till fjärrvärmeverket bedöms därmed vara tillräckligt.

Miljömål

De miljömål som i första hand berörs är Giftfri miljö och God bebyggd miljö. Ett genomförande av detaljplanen ligger i linje med miljömålen. Ett genomförande innebär att föroreningssituationen i området blir mer undersökt samt att föroreningarna saneras.

Miljökvalitetsnormer för vatten och laxfiskvatten

Inga vattenförekomster påverkas direkt av planområdet. Recipient för dagvatten är Ätran (Mynningen-Vinån). Vattendraget klassas som måttlig ekologisk status baserat på dålig morfologisk status, måttlig konnektivitet samt måttlig kemisk status (zink). Ätran uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver.

Ätran (mynningen-Ätraforsdammen) är utpekad som laxfiskvatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för laxfiskvatten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eller laxfiskvatten. Förändringen av dagvattensituationen blir mycket liten då planområdet redan idag är ianspråktaget.

Miljökvalitetsnormer för luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Falkenbergs kommun ingår i IVLs övervakningsprogram Urbannätverket. I Falkenbergs kommun mäts halten av kvävedioxid, VOC och halten av sot och svaveldioxid i urban bakgrund under vinterhalvåret. Halterna av svaveldioxid underskrider både miljökvalitetsnormen och miljömålet (som ligger betydligt lägre). För kvävedioxid har halten/dygn överskridit nedre utvärderingströskeln vid ett tillfälle 2009. Halterna av VOC underskrider såväl miljökvalitetsnormen som övre och nedre utvärderingströsklarna. Urbana bakgrundshalter klarar alltså miljökvalitetsnormerna med god marginal och trenden är att halterna sjunker. Vägarna runt detaljplaneområdet är idag inte så hårt trafikerade att ett överskridande av miljökvalitetsnormer är sannolikt. En trafikmätning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Den sociala konsekvensbeskrivningen nedan utgår från utvecklingen av stadsdelen Krispeln i sin helhet, se illustrationskarta där området i sin helhet är markerat med färg.

Identitet

Området har en gammal historik med den gamla läderfabriken och garveriet och inom området finns det även några byggnader bevarade, t ex Gula villan med det gamla epidemisjukhuset. Detta präglar dock inte området i någon större utsträckning i dag. Planområdet bär också spår från olika årsringar av Falkenbergs bebyggelseutveckling. Området har en relativt sluten karaktär.

Planförslaget öppnar upp området, vilket gör det naturligare för fler att röra sig här och vara delaktiga i att skapa områdets identitet. I arkitekttävlingen som genomfördes så fokuserar det vinnande förslaget på platsbildningen i området och utvecklar de estetiska värdena.

Vardagsliv

Utvecklingen av kultur och utbildning står i centrum för hela projektet. De befintliga huvudfunktionerna som gymnasieskola och bibliotek gör området till en målpunkt som används i vardagen. Detaljplanen möjliggör en ombyggnad så att skol- och biblioteksfunktioner blir mer samlade och ändamålsenliga.

Förslaget innebär också en förtätning av området med möjlighet att öka antalet bostäder. Det skapar en variation av målpunkter under dygnet, större flöden av människor och fler bostäder med uppsikt över området. Därmed skapas bättre förutsättningar för trygghet kvälls- och nattetid.

Inom området finns goda kommunikationer för olika trafikslag. Det finns större matbutiker på bekvämt gångavstånd från planområdet.

Befintligt grönområde i områdets centrala del vidareutvecklas. Möjlighet finns att komplettera detta med t ex en lekplats eller utomhusaktiviteter för både ungdomar och äldre.

Mötesplatser och målpunkter

Gymnasieskolan och Kunskaps- och kulturcentrum gör området till en målpunkt för en variation av målgrupper. Här finns det möjlighet att möta både nära och

ytliga bekanta. Framförallt den senare kategorin är viktig för känslan av delaktighet i ett större sammanhang och för att platsen ska upplevas som inkluderande.

Planförslaget öppnar upp området, vilket gör det naturligare för fler att röra sig här. Det skapas en tydlig entré som riktar sig mot Folkets hus. Flera funktioner samlas därför kring en tydlig offentlig plats och skapar en mötesplats som bjuder in till användning. Det tillkommer en torgyta och en grönyta som båda har stor potential att bli mötesplatser där många rör sig.

Förslaget skapar även förutsättningar för ett mer levande gatuliv och därmed fler möten. De nya gångvägarna gör det lättare att nå målpunkter inom planområdet till fots, samt att det blir lättare att orientera sig genom kvarteret.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen har upphöjda gårdar, vilket skapar en tydlig uppdelning mellan allmän plats och privat, samtidigt som det bidrar till en öppen och orienterbar struktur.

Barriärer

Planförslaget innehåller gång- och cykelstråk igenom området, vilket minskar de barriäreffekter som skapas av byggnadernas placering idag.

Arvidstorpsvägen är den mest trafikerade vägen sett till trafikmängd i stadskärnan, och biltrafik ska även styras dit. Detta kan utgöra en barriär till området för gående, men samtidigt är det ett viktigt stråk för den nya stadsdelen att koppla till.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan Stadsbyggnadskontoret i Falkenbergs kommun och Norconsult AB. Planhandlingar har utarbetats av Gunnar Håkansson, Karin Edeskog och Sonja Pettersson, vid Norconsult AB. Illustrationskartans utformning bygger på ett underlag som utarbetats i samverkan med Fojab. Sabina Uzelac har varit handläggare för detaljplanen på stadsbyggnadskontoret. I kommunens arbetsgrupp för detaljplanen har följande medverkat: Josefin Selander, Irene Wingroth, Johan Risholm, Janna Andersson, Daniel Helsing.

Sabina Uzelac
Stadsbyggnadskontoret

Gunnar Håkansson
Norconsult AB