



Falkenbergs
kommun

Samrådshandling



Detaljplan för bostäder och
centrumutveckling

Rampen 36 m.fl.

Falkenbergs kommun, KS2022/257

Planbeskrivning

Upprättad 2026-10-06

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. 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, 2026-10-06

Plankarta, 2026-10-06

Illustrationskarta, 2026-10-06

Övriga handlingar

Grundkarta, 2026-10-14

Fastighetsförteckning, 2026-10-14

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2026-02-04

Bilaga B Geoteknisk utlåtande, 2026-09-14, C3S Miljöteknik

Bilaga C VA-utredning, 2026-10-09 BSV arkitekter och ingenjörer

Bilaga D Trafikutredning, 2026-09-11 Norconsult

Bilaga E Riskutredning, 2025-11-05 Säkerhetspartner

Bilaga F Störningsanalys, 2025-10-14 Säkerhetspartner

Bilaga G Miljöteknisk markundersökning, 2026-10-23, C3S Miljöteknik

Bilaga H Socialkonsekvensanalys inklusive barnperspektiv, 2026-09-11 Liljewall

Bilaga I Mobilitetsstrategi, 2026-09-14 Plan M

Bilaga J Bullerutredning, 2026-10-07, Norconsult

Bilaga K Gestaltningsprogram, 2026-10-27

Handlingar och fysisk modell finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd 28 oktober – 25 november 2026

Rundvandring

En rundvandring kommer att ske torsdag 12 november 17.30-19.00 för allmänheten där vi kommer att gå runt detaljplaneområdet och sedan planprogramsområdet och stanna på vägen för att beskriva planförslaget. Det krävs ingen anmälan. Samling vid parken där Porsevägen och Schubergsvägen möts kl 17.30.

Samrådsmöte

Samrådsmöte sker tisdagen den 3 november kl.18.30-19.30 i lokal Dahlinsalen i Argus, där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget. Mellan 17.30-18.30 körs en genomgång av planprogrammet. Detaljplanen är ute på samråd samtidigt som planprogrammet för Gamla stationsområdet.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-11-25 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Planarkitekt Anna Nilsson

Anna.nilsson2@falkenberg.se

0346 – 88 60 00

Innehåll

Detaljplan för bostäder och centrumutveckling	1
Rampen 36 m.fl.	1
En detaljplan styr hur mark och vatten får användas	2
Planhandlingar	2
Övriga handlingar.....	2
Handlingar och fysisk modell finns på.....	3
Rundvandring	3
Samrådsmöte	3
Skriftliga synpunkter	3
Upplysningar om detaljplanen lämnas av	3
1 Inledning	8
Detaljplanens syfte.....	8
Planens huvuddrag	8
Planens bakgrund och handläggning.....	9
Preliminär tidplan.....	10
Läge, areal och markägförhållanden	10
2 Tidigare ställningstaganden.....	11
Kommunala mål, strategier och program	11
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	12
Planprogram.....	13
Detaljplaner.....	15
Fastighetsplan	16
3 Avvägningar enligt miljöbalken	17
Riksintressen och Natura 2000.....	18
Strandskydd och biotopskydd.....	19
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	19
5 Förutsättningar och förändringar.....	20
Mark och vegetation	20
Fornlämningar	20
Geoteknik och radon.....	21
Förorenad mark	21
Översvämning och skyfall	26

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö	26
Farligt gods	28
Befintlig bebyggelse	29
Planerad bebyggelse	30
Planerad utemiljö	37
Planförslaget	40
Allmän plats	40
Kvartersmark	40
Egenskapsbestämmelser för all allmän plats	41
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	41
Begränsning av markens utnyttjande	42
Fastighetsstorlek	42
Höjd på byggnadsverk	42
Markens anordnande och vegetation	43
Markreservat för allmännyttiga ändamål	43
Markreservat för gemensamhetsanläggningar	44
Skydd mot störningar	44
Stängsel, utfart och annan utgång	44
Takvinkel	44
Utformning	44
Utförande	46
Utnyttjandegrad	46
Varsamhet	47
Risk	47
Buller och vibrationer	48
Offentlig och kommersiell service	49
Friytor, rekreation och lek	50
Trygghet och tillgänglighet	51
Skyddsrum	52
Gator och trafik	53
Förslag på ny utformning av vägar	53
Gång- och cykel	55
Motortrafik	56

Kollektivtrafik.....	57
Parkering.....	58
6 Teknisk försörjning.....	60
Vatten, spillvatten, släckvatten	60
Dagvatten och skyfall	62
Värme, gas, el, bredband och opto.....	66
Avfall	69
Räddningstjänsten	69
7 Genomförande av planförslaget.....	70
Organisatoriska och administrativa frågor	70
Genomförandetid och tidplan	70
Prövning enligt annan lagstiftning.....	70
Mark- och utrymmesförvärv.....	71
Ansvarsfördelning.....	71
Avtal.....	71
Fastighetsplan och lovplikt.....	71
Förordnanden	72
Fastighetsrättsliga frågor	72
Förändrad fastighetsindelning.....	72
Ledningsrätter och servitut.....	72
Gemensamhetsanläggningar	72
Ekonomiska frågor.....	72
Planavgift.....	72
Planekonomisk bedömning	72
Gemensamhetsanläggning	72
Lösen och ersättning	73
Utbyggnad och drift allmän plats	73
Utbyggnad och drift av vatten och avlopp.....	73
Tekniska frågor	73
Tekniska åtgärder.....	73
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	74
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	74
Miljökonsekvenser	75

Miljökvalitetsnormer	75
Sociala konsekvenser.....	75
9 Medverkande.....	76

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra från en omvandling från verksamheter och industri till ett attraktivt bostadsområde med inslag av centrumverksamhet, kontor och parkeringshus i ett centralt läge i staden. För att säkerställa en god gestaltning finns bestämmelser som reglerar bland annat variationer i nockhöjd, placering av byggnader och takutformning. Ett gestaltningsprogram som behandlar gestaltning av byggnation och utemiljön har tagits fram.

Vidare är syftet att säkerställa gemensamma ytor för rekreation, mötesplatser och lek genom ett grönstråk i öst-västlig riktning och tre parkytor. För att skapa bättre rörelse igenom området planläggs två tvärstråk i nord-sydlig riktning. Detaljplanen syftar även till att ge förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering, säkra plats för underjordiska ledningar samt bevarande av skyddsrum.

Planens huvuddrag

Planområdet omfattar cirka fyra hektar och är beläget cirka 500 meter söder om Stortorget. Området är redan exploaterat och gränsar till Essitys verksamhet i väster, spårområdet i norr samt småskalig bostadsbebyggelse i söder. Planområdet angörs via Porsevägen i söder, Schubergsvägen i norr och öster samt Trottegatan i väster.

Detaljplanen medför en stor förändring i området i och med omvandlingen att den lägre industri- och verksamhetsbyggnaderna ersätts med högre bostadsbebyggelse. Bebyggelseprincipen bygger på att byggnader blir högst ut mot Schubergsvägen i norr och att bebyggelsen trappas ned mot både söder och öster för att möta omgivande bebyggelse. Omvandlingen medför att området går från att vara ett otillgängligt och något eftersatt område till ett öppnare och attraktivare område som fler kan ta del av. De nya tvärstråken Vega- och Holgerstråken i nord-sydlig riktning utformas som gårdsgator samt grönstråket kallat Rampen promenaden i öst till väst skapar möjlighet för rörelse inom området.

Planförslaget möjliggör för bostäder med inslag av kontor, centrumverksamhet och parkering samt E-område och parkytor. Med aktuellt förslag möjliggörs cirka trehundrafemtio (350) bostäder i flerbostadshus i två (2) till tio (10) våningar, samt 14 radhus.

Det har tagits fram ett gestaltningsprogram (Bilaga K) som beskriver visionen utifrån fem kärnvärden för projektet; *Jag är Rampare, kopplingar, grönska, sol i lä och arkitektur som berör* som tillsammans fungerar som vägledning för områdets fortsatta gestaltning. Gestaltningsprogrammet och dess kärnvärden ska följa med i hela processen genom detaljplan, projektering, bygglov, utbyggnad samt förvaltning.

Inom detaljplanen finns flera befintliga villor där det inte sker någon förändring mot dagens situation. Rampen 34 (tegelvillan) och Rampen 9 (röda längan med frukträd) får varsamhetsbestämmelser då det bedöms ha kulturhistoriska värden att bevara.

Befintlig industrilokal för Mattsons madrassfabrik inom den nordvästra delen av planområdet byggs om och omvandlas till ett mobilitetshus med möjlighet till centrumverksamhet. Övrig parkering sker på kvartersmark i parkeringsgarage eller på mark.

Grönstråket med flerskiktad plantering i form av träd, buskar och grönska som leder de boende och besökare genom området mitt. Målbilden är att det ska skapas olika rum för möten, lek och rekreation. Några av bostadsgårdarna med underjordiskt garage får en upphöjd gård som möter grönstråket. Stråket är kvartersmark men får inte stängslas in eller avgränsas på annat sätt.

Schubergsvägen får en separat gång- och cykelväg som där vägen smalnar av övergår till en gågata där alla trafikslag får samsas på samma yta men att det sker på de gående- och cyklisternas förutsättningar.

Porsevägen byggs om till en gång-cykelväg i norr samt en trottoar med regnbädd i söder.



Skiss av planområdet (Open Studio)

Planens bakgrund och handläggning

En ansökan om planbesked togs fram år 2022. Kommunstyrelsen gav 2022-11-15 (§264) dåvarande kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Rampen 36 m.fl i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder med mera. Planarbetet påbörjades 2025-01-21

Detaljplanarbetet har föregåtts av ett arbete med ett planprogram för Gamla stationsområdet som nu går på samråd samtidigt. Planprogrammet syftar till att vara en övergripande plan eller inriktningsdokument för omvandlingsområdet

Bangårdsområdet enligt den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad. Planprogrammet är inte juridiskt bindande. Planprogrammet syftar till att vara ett vägledande visionsdokument i samband med arbetet med detaljplaner, såsom denna, inom området. Arbetet med detaljplanen och planprogrammet hanteras parallellt för att kunna behandla de stora och små aspekterna samtidigt.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2024:24) 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 oktober-november år 2026

Granskning vår 2027

Antagande höst 2027



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka fyra hektar och är beläget i centrala Falkenberg, cirka 500 meter söder om Stortorget. Området är redan exploaterat och gränsar till Essitys verksamhet i väster, bangårdsområdet i norr samt småskalig bostadsbebyggelse i söder. Planområdet medger omvandling på fastigheterna Rampen 2, 3, 8, 11, 13, 19, 24, 26, 29 (Sveriges minsta fastighet på 0,3 kvm) 35 och 36 vilka idag nyttjas för industriverksamhet. Marken inom planområdet ägs av ett flertal fastighetsägare.



Bild visar Rampen 29 markerad i röd triangel

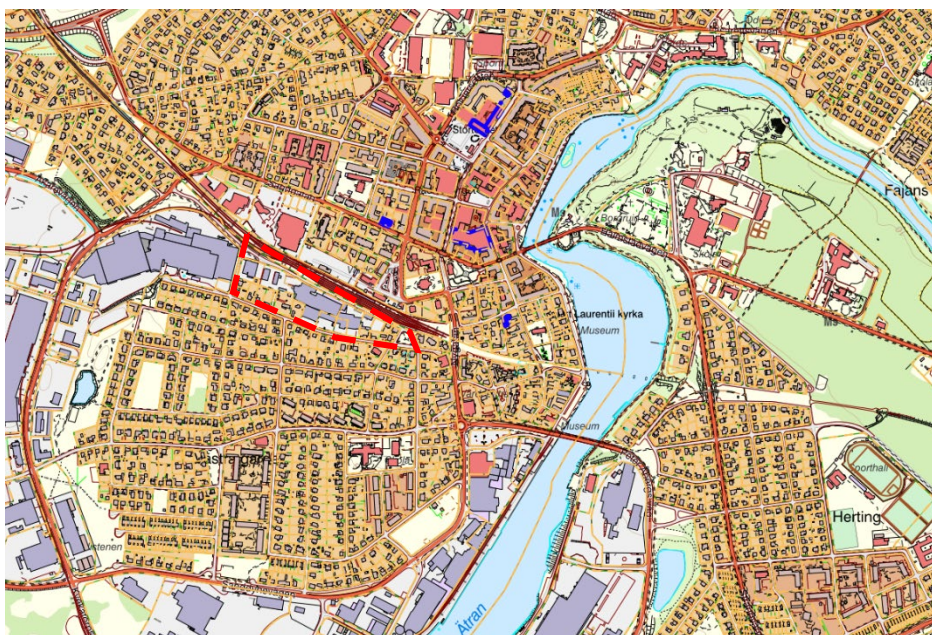


Bild visar planområdets avgränsning i röstreckad linje.

2 Tidigare ställningstaganden

I denna plan har speciellt *Fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad (2022)*, *Hållbart byggande och anläggning (2024)*, *Kulturstrategin (2024)*, *Stadens yttre årsringar (2025)*, *Dagvattenanvisningarna (2017)* varit speciellt vägledande.

Kommunala mål, strategier och program

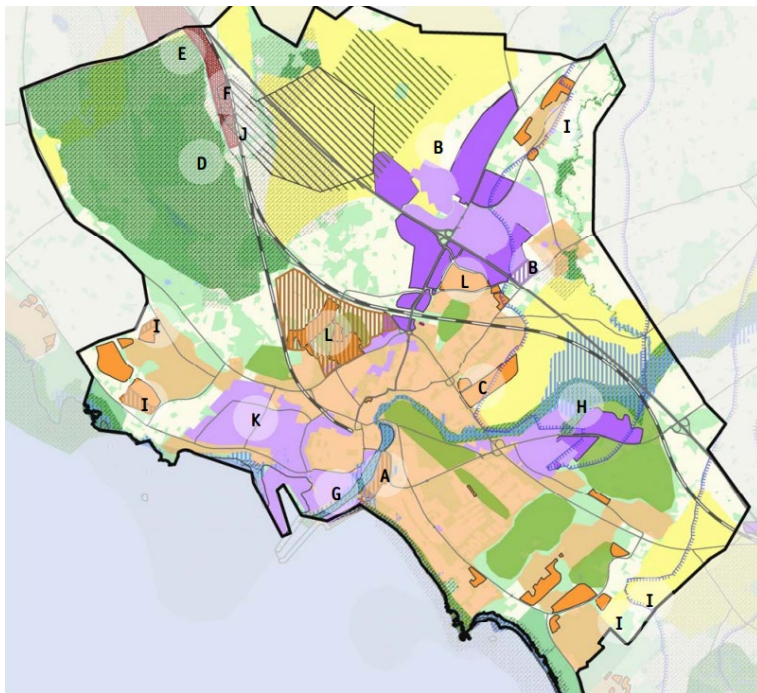
Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2023 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

1. Utbildning och omsorg med hög kvalitet
2. Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
3. Sveriges bästa näringslivskommun

Enligt *Falkenbergs Strategi för bostadsförsörjningen - delmål och inriktningar* ska kommunen möta den efterfrågan som finns på bostäder. Bostäder ska tillskapas utifrån behov av specifika boendeformer eller storlekar snarare än att ett visst antal eller viss kvot av nybyggnation ska uppfyllas. Bland annat ska kommunen växa genom att orten ska växa inifrån och ut, det ska finnas en variation i bostadsutbud (och även upplåtelseform), kommunen ska skapa förutsättning för ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart boende och bostadsbyggande. Behöver vi komplettera med någon info här?

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan är området utpekad som befintligt verksamhetsområde och påverkansområde för farligt gods på järnväg. Översiktsplanen redovisar inte för området framtida användning utan endast då aktuell användning. Planområdet kan därför inte anses vara förenligt med Översiktsplanen 2.0 avseende föreslagen användning då omvandling planläggs.



Orange - Befintligt tätortsområde och lila befintligt verksamhetsområde.

Planförslaget stämmer väl överens med två av kommunens fem övergripande strategier, *Planera för en hållbar samhällsutveckling*, samt *Förstärk Falkenberg stad*. Planförslaget berör inte strategierna *Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen*, *satsa på hållbara person- och godstransporter* och *Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden*.

Strategi 1 – planera för en hållbar stadsutveckling

Förtäta och komplettera där det redan är bebyggt.

Prioritera bostadsbebyggelse som kompletterar det befintliga bostadsutbudet och därmed stärka kollektivtrafik och service.

Strategi 3 – förstärk Falkenbergs stad

Blanda bebyggelse för att öka mångfald och skapa en levande bebyggelsemiljö.

Sträva efter att förtäta befintligt med en blandning mellan bostäder och upplåtelseformer och prisklasser. Detta för att uppnå ökad närhet mellan bostäder, service och arbetsplatser på platser där det finns kollektivtrafik och goda cykelförbindelser.

Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, är enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar. Planeringsstrategin för Falkenbergs kommuns översiktsplanering fastställdes 2024-04-23 KS2023/39. Relevanta delar av översiktsplanen är aktuella enligt 3 kap. 25 §. Plan- och bygglagen.

I den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad, antagen 2022-09-01 § 120 KS 2017/189, redogörs istället för området framtida användning. Planområdet är där utpekade som omvandlingsområde och det föreslås i FÖPen en utveckling av förhållandevis tät och stadsmässig bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms förenligt med den Fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändning då detaljplanen möjliggör en omvandling från industrimark till bostads- och centrumbebyggelse.

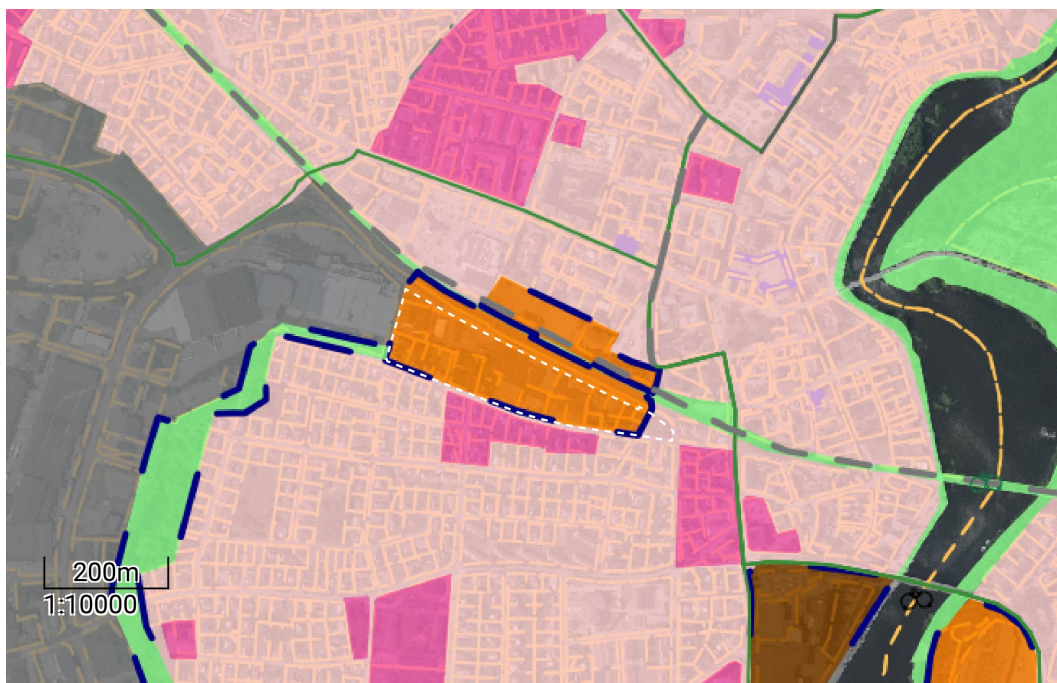


Bild visar en karta över planerad markanvändning från FÖP staden. I den fördjupade översiktsplanen är planområdet till största del utpekade som omvandlingsområde (orange). En mindre del ingår i bostadsbebyggelse (ljusrosa). Planområdet markerat med vit streckad linje.

Planprogram

Planområdet ingår i Planprogram för utveckling av Gamla stationsområdet – Falkenbergs kommun – KS2022/257. I Planprogrammet studeras Gamla stationsområdet utifrån ett strukturellt perspektiv, där förutsättningar och visioner för framtiden vägs in. Planprogrammet innehåller en lämplig övergripande struktur och en framtida markanvändning vilken utgår från Falkenbergs kommun vilja att bygga inifrån och ut och att verka för en hållbar tillväxt. Några av de

föreslagna åtgärderna i planprogrammet som påverkar detaljplaneområdet genom att S motverka den visuella och fysiska barriären som spåren utgör är:

- En bro över spåret mellan Mattsons madrassfabrik och lokstallarna. En bro skulle skapa en snabbare koppling till målpunkten vid Lokstallarna och kopplingar inom staden åt detta håll.
- En gång- och cykelväg i öster från parken i öster till Stationsgatan. En gång- och cykelväg i detta läget skapar en genare och snabbare koppling till busstationen, badhusparken, Centrum samt gamla stan.
- En mer sammanhängande grönstruktur, där Rampen promenaden/grönstråket blir en viktig del i ett längre grönstråk i de centrala delarna.



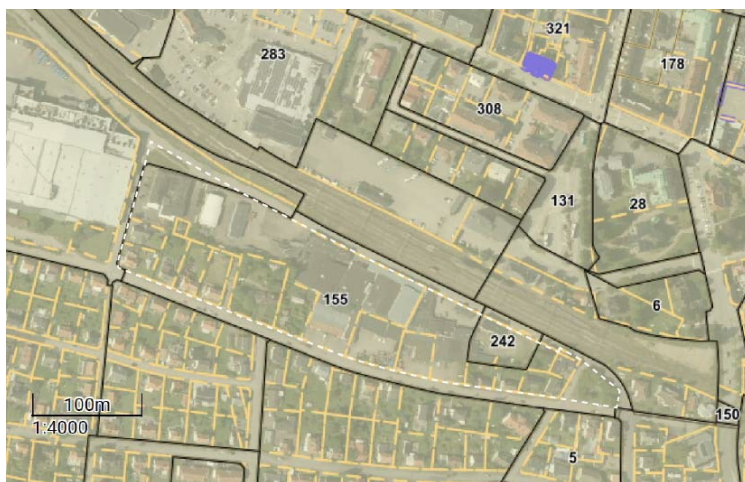
Snedbild över Planprogramsområdet över Gamla stationsområdet som är inringat med en vit linje. Aktuellt planområde ligger på den bortre, högra sidan om järnvägsspåren.

Detaljplaner

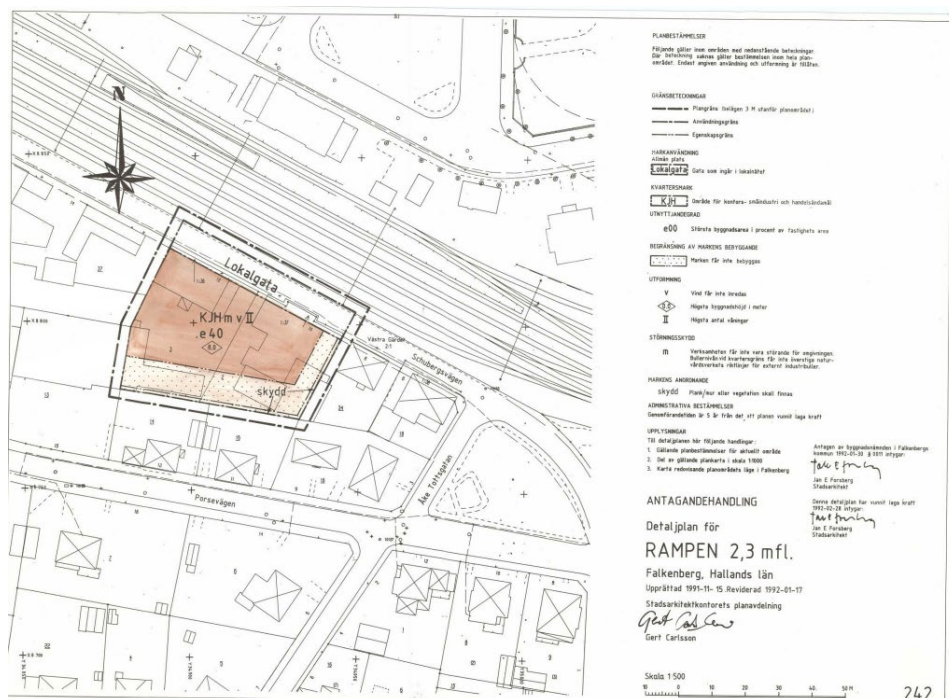
Planområdet omfattas av detaljplan 242 Rampen 2,3 m.fl. (1992-01-17) som anger markanvändningen kontors-, småindustri och handelsändamål.

Samt Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Rampen m.fl. (1973-08-30) 155 som anger markanvändning bostäder, fristående hus, småindustriändamål.

Genomförandetiden för båda planerna har gått ut. Bägge detaljplaner kommer att upphävas i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.



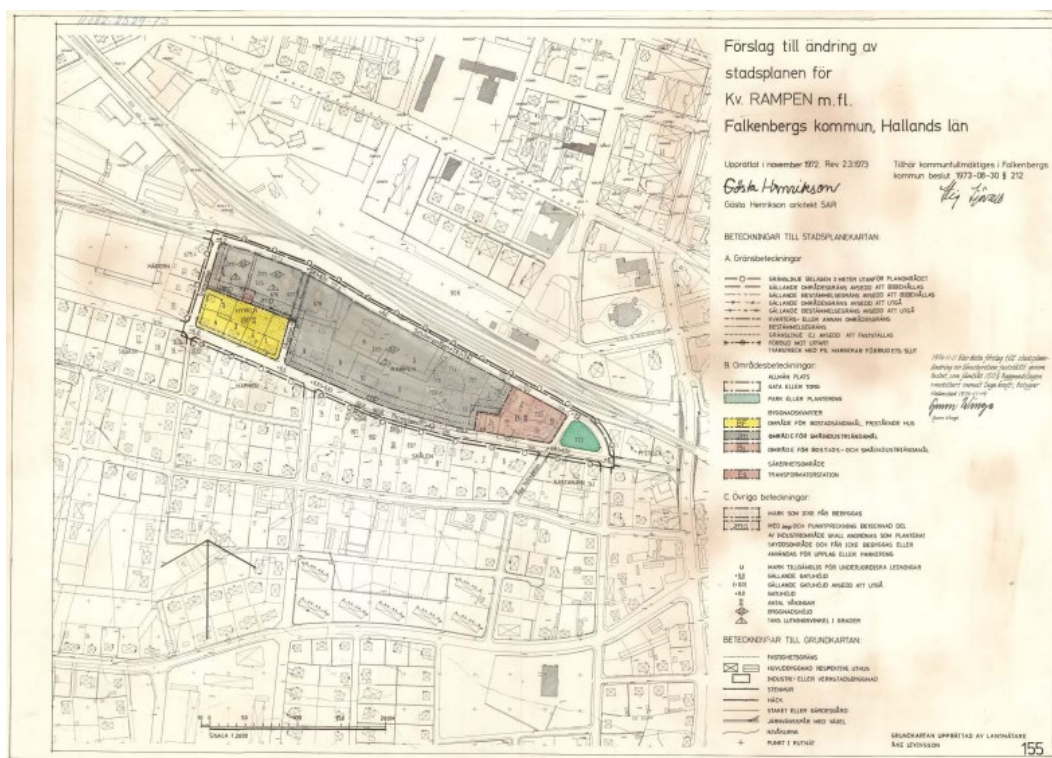
Gällande detaljplaner inom området. Planområdet markerad med vit streckad linje



Plankarta. Detaljplan 242 - Rampen 2,3 m.fl. Laga kraft 1992-01-30.

Inom Rampen 2,3 m fl. möjliggörs Kontors-, småindustri- och handelsändamål. Mot söder och öster har delar av planområdet försetts med prickmark mot omgivande

fastigheter och närmast fastigheterna finns egenskapen ”skydd” vilken styr att plank/mur eller vegetation skall finnas. Högsta antal våningar för bebyggelse är två meter och högsta byggnadshöjd 8 meter. 40% av fastighetens area får bebyggas och vind får inte inredas. Delar av Schubergsvägen ingår i planområdet som Lokalgata.



Plankarta. Detaljplan 155. Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Rampen m.fl. Laga kraft 1974-11-11.

Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Rampen m.fl. styr småindustri med en högsta byggnadshöjd av 8 meter och största takvinkel av 3 grader för större delen av planområdet. I planens östra del finns ett mindre område som möjliggör kombinerat bostads- eller industriändamål i två våningar och i den västra ett område som möjliggör enbart bostäder i form av fristående villor i två våningar. Jmp – Planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering. I planens nordvästra del finns två u-områden. I planens östra del, mellan Schubergsvägen, Åke Tottsgatan och Porsevägen finns en yta markerad som plantering som nyttjas som park.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.).

Den samlade bedömningen är att området bedöms lämpligt för utveckling i enlighet med planförslaget och att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan eller få en betydande påverkan på människors hälsa eller säkerhet.

En geoteknisk- och markmiljöundersökning har genomförts (Bilaga B och G) som visar att markföroreningarna överstiger riktvärdena för känslig markanvändning, vilket kräver åtgärder för att området ska kunna bebyggas och vara lämpligt för bostäder.

Det har genomförts en Miljöstörningsutredning (bilaga F) vilket visar att verksamheterna inom planområdet inte hindrar nybyggnation av bostäder och att en etapputbyggnad och etappvis nedläggning av befintliga verksamheter är möjlig.

Risker kopplat till spår, farligt gods eller olyckor från järnvägen har utretts i en riskutredning se (bilaga E) kopplat till människors hälsa och säkerhet. Inga åtgärder krävs för att kunna bygga ut bebyggelsen enligt förslaget. Schubergsvägen räcker som säkerhetsavstånd för bebyggelse. Järnvägen innebär inte störningar i form av vibrationer så ingen vibrationsutredning har utförts. Järnvägen och omgivande vägar bidrar till trafikbuller i området vilket har utretts i en bullerutredning se (Bilaga J). Detaljplanens utformning och dess föreslagna bebyggelse genererar en ökad mängd biltrafik, mängden fordon bedöms dock inte öka på sådant sätt att deras utsläpp bidrar till en försämrad luftkvalitet som inte uppfyller miljökvalitetsnormen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte äventyra möjligheten att hålla sig inom ramen för gränsvärden för miljökonsekvensnormen för luft (Bilaga A). Separata beräkningar på detta har dock inte gjorts.

Detaljplanen ligger inom avrinningsområdet som avvattnas till Ätran, Ätran är en å som har statusklassats och har miljökvalitetsnormer som ska beaktas under både detaljplaneskedet och detaljprojekteringskedet. I den aktuella klassningen har Ätran måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. För Ätran gäller försämringsförbud, vilket innebär att statusen inte får försämras i vattendraget. Dagvatten kräver rening och fördröjning, för att inte riskera att miljökonsekvensnorm överskrids. Detta sker i detaljplanen genom sedimentering, infiltration/fördröjning eller andra typer av biofilter. Genomförda föroreningsberäkningar visar att föreslagen dagvattenhantering ger en tydlig reduktion av föroreningsbelastningen från planområdet. Efter föreslagna reningsåtgärder underskrider samtliga beräknade föroreningshalter med angivna riktvärden respektive riktvärde inom samtliga delområden.

Gällande miljökonsekvensnormer kopplat till hantering av dagvatten utgår Va-utredningen (bilaga C) ifrån att underjordiska kassetter och magasinen kan kompletteras med brunnsfilter vid behov för att säkerställa rening av framför allt

koppar, zink och kadmium. Föroreningsberäkningarna visar att samtliga beräknade ämnen med angivna riktvärden underskrider respektive riktvärde efter föreslagen rening. Efter rening är den beräknade årliga föroreningsbelastningen lägre än i befintlig situation för majoriteten av studerade ämnen.

Riksintressen och Natura 2000

Planområdet gränsar till bangårdsområdet och järnväg samt i nära anslutning till väg 154 mot hamnen, som utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken. Järnvägsanläggning Trafikverket avseende växlingsbangård med stark koppling till hamnen MB 3 kap 8§. Järnvägen, själva spåret (Kungsbacka-Halmstad-Eldsberga) MB 3 kap 8§. Trafikverkets vägnät till Falkenbergs hamn väg 154 MB 3 kap 8§. Föreslagen detaljplan utformas med utgångspunkt i att järnvägen och bangården finns kvar likt befintligt utsträckning. Planens genomförande bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset för kommunikationer.



Bild på riksintresse för väg och järnväg. Järnväg markerat i orange.

Planområdet ligger inom område för riksintresse för Rörligt friluftsliv: Kustområdet (MB 3 kap 6§) samt Riksintresse för högexploaterad kust (MB 4 kap 4). Riksintressena för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv bedöms inte påverkas negativt då föreslaget planområde är långt ifrån strandzonen och då området redan idag är exploaterat.

Planområdet ligger ca 350 meter från område med riksintresse för Friluftsliv (MB 3 kap 6) som finns i anslutning till Ätran. Detta riksintresse bedöms inte påverkas negativt då föreslaget planområde inte påverkar zonen vid Ätran och då området redan idag är exploaterat.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran och den del av Ätran som berörs av Natura 2000 ligger cirka 350m fågelvägen nordväst från planområdet. Avrinning sker söderut och Natura 2000- området bedöms inte påverkas negativt av dagvatten eller skyfall från planområdet.

Planområdet ligger ca 50 meter från område med riksintresse för Kulturmiljövård (MB 3kap 6§). För att undvika skada på riksintresse för kulturmiljövård, Falkenbergs innerstad, har bebyggelsens volymer, höjder och gestaltning anpassas

samt att övergången mellan ny och äldre bebyggelse utformas med omsorg. Riksintressets påverkan bedöms vara utifrån påverkade siktlinjer där kyrkan och omgivande bebyggelse får en ny fond av högre bebyggelse sett från vissa väderstreck. Detaljplanen bedöms inte påverkas området i sin helhet negativt och att ny bebyggelse inte skapar en konflikt med värdefull, befintligt bebyggelse.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område. Dagvattendammar norr om planområdet, på motsatt sida järnvägen, som tidiagre omfattats av strandskydd, omfattas inte längre av strandskydd till följd av lagändring 1 juli 2025 vilken exkluderar konstgjorda eller anlagda vatten anlagda efter 1975.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Den samlade bedömningen är att området bedöms lämpligt för utveckling i enlighet med planförslaget och att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Planområdet är relativt stort och omfattar redan ianspråktagen mark men bedöms inte innebära ett stort samhällsbyggnadsprojekt. Utifrån en miljösynpunkt så förbättras området då planförslaget ger möjlighet att stärka områdets ekologiska funktioner genom fler gröna och blå strukturer, ökad vegetation och en genomtänkt dagvattenhantering. Träd, grönytor och genomsläppliga ytor kan bidra till bättre lokalklimat, stärka ekosystemtjänster, ökad infiltration och hantering av kraftigare regn och skyfall. En omvandling från industri och verksamheter med stor andel hårdgjorda ytor med miljöfarliga inslag till ett område med bostäder och grönstråk skapar en förbättring för miljön.

Det förutsätts att eventuella markföroreningar identifieras och hanteras på adekvat vis. Påverkan på stadsbilden och omkringliggande bebyggelse anses vara hanterbar, men frågan behöver beaktas vidare i planarbetet.

Ett genomförande av planen kan trots detta innebära en negativ påverkan på miljön. De faktorer som påverkas uppkommer framför allt i relation till dagvattenhantering och eventuell recipientpåverkan, en förändrad stadsbild, potentiell förorenad mark samt trafikökning med trafiksäkerhetsfrågor och ökade bullernivåer. Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter bedöms inte dessa bli så betydande då förebyggande åtgärder kan vidtas redan i tidigt planskede.

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt framförallt till planområdet – fränsett eventuell påverkan på nedströms liggande recipienter.

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

5 Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant med en svag lutning från norr till söder.

Nivåskillnaden är cirka två meter över en sträcka av knappt 100 meter.

Planområdet utgörs av ett bebyggt industrikvarter och mindre bostadskvarter i delar i söder och sydöst.

Inom planområdet östra delar finns en befintlig park med sittanordningar.

Vegetationen består av gräsmatta med planterade och vildvuxna träd och buskar. I övrigt är planområdet i princip hårdgjord men undantag för villabebyggelsen.



Befintlig park i östra delarna av planområdet, vy mot Nygatan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. Ingen arkeologisk undersökning krävs.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har genomförts (Bilaga B) som beskriver att marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av:

1. Asfalt följt av fyllnads material med mullhalter sand och gruset till ca 0,4-2 m djup.
2. Sand till ca 2,5 m djup. Enligt SGU anges postglacial sand som huvudsaklig jordart. Det bedöms finnas slutlig sand som är medel till fast.
3. Lera och lerig silt (inslag av gyttja/torv)
4. Berg. I öst kommer berg vid 3-4 m
I väst kommer sandmorän efter ca 15 m. Berg nås vid 10-20 m

Jordlagerföljden och områdets historiska markanvändning speglar tidigare industri- och järnvägsrelaterade verksamheter.

Grundläggning för 2-3 våningar i de västra delarna bedöms kunna utföras med enklare grundläggning som platta på mark. För högre byggnation inom detta område bedöms pålning vara möjligt. Sättningsberäkningar och exakt grundläggning behöver utredas i projektering. (Djup till berg 10-20 m.)

I de östra delarna bedöms enklare grundläggning som tex platta på mark kunna utföras även för högre höjder då det är närmare till berg och fastare material som inte innebär sättningsproblem. (Djup till berg 3-5 m). En fördjupad geoteknisk undersökning ska göras inför projektering. Detta för att klarlägga grundläggningssätt. Det finns ingen problematik med totalstabilitet inom området.

Marknivån inom detaljplaneområdet är plan med en marknivå i utförda undersökningspunkter som varierar mellan ca +6,6 och +8,3.

I samband med en miljöteknisk utredning i området har radonhalten i marken undersökts som visar på nivåer under 10kBq/m³ vilket utgör lågriskmark och byggnader kan därmed utföras radonskyddat.

Grundvattennivåer har mötts utifrån 6 punkter. De har mätts under 2 tillfällen under juni månad. Grundvattennivåer inom området ligger på ca 1,6-2,3 m under mark. På fastighet Ranpen 13 visar grundvatten vid 0;8-1,7 m under mark. Mätperioden för juni månad ger generellt låga nivåer och de brukar variera mellan årstid och kan vara lägre eller högre under andra delar av året. Bedömning är att nivåerna ska mätas under fler gånger inför granskning.

Förorenad mark

Planområdet har historiskt använts för industri- och verksamhetsändamål och är beläget i anslutning till järnvägs- och bangårdsområde. På Rampen 36 har det bedrivits en verksamhet med tillverkning av plast och polyuretan samt ytbehandling av metaller. Det finns även information om att en plastfabrik skulle ha funnits söder om Fagerhults. Flera undersökningar har genomförts runt 2008 och 2010. Då påträffades höga halter av klorerade lösningsmedel (TCE Trikloroten) i

grundvattnet (ca 2,0 m under markytan). Mellan 2010 och 2023 genomfördes avhjälpandeåtgärder samt sanering. Kontrollprovtagningar från mars 2024 visar att det fortfarande finns förhöjda halter av CAH (klorerande alifatiska kolväten) vid några grundvattenrör och brunnar. De tidigare undersökningarna har även visat att det ställvis förekommer förhöjda halter av tungmetaller och PAH i fyllningen på fastigheten, även under byggnaden. Under 2024/2025 genomfördes fler sanering där åtgärds målen uppnåddes.

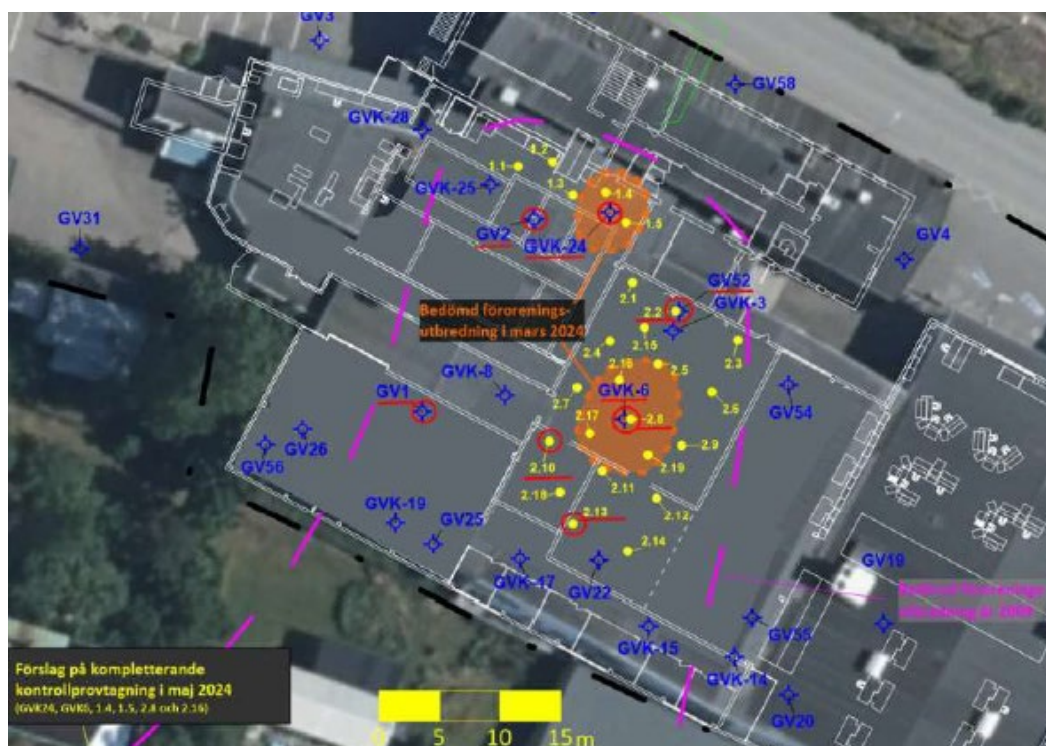


Bild visar spridning av föroreningar i orange

En miljöteknisk markundersökning har genomförts (Bilaga G) i maj 2026 där en omfattande undersökning gjordes med 20 borrhäls punkter, 8 asfaltprover, 7 prover av porgas kopplat till eventuella luftföroreningar inom området. Utredningen och undersökningar visar att marken kan göras lämplig utifrån föreslagna användningar utan fara för människors hälsa genom sanering och avhjälpandeåtgärder. Åtgärderna bedöms som tekniskt och ekonomiskt genomförbara samt hanterbara och är gjorda utifrån en grovbedömning. En utökad miljöteknisk markundersökning rekommenderas inför projektering.

Åtgärder som föreslås genomföras är i korthet:

- Förorenade fyllnadsmassor i den centrala delen behöver schaktas ur.
- Systematiska undersökningar i syfte att avfallsklassificera mindre delvolymer, till exempel provgröpsgrävning i ett rutnät, kommer vara nödvändigt vid exploatering.
- vidta byggnadstekniska skyddsåtgärder för att minska risken för ånginträngning.

- kompletterande undersökningar för att säkerställa att det inte finns ett tidigare okänt källområde med PCE.

På plankartan regleras detta genom att villkor för startbesked på all kvartersmark införs. Detaljplanen ska vid utbyggnad (startbesked) uppfylla riktvärden för känslig markanvändning (KM) eller platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten godkänt. Denna reglering gäller för all kvartersmark speciellt bostäder samt en miljö där människor, inklusive barn, ska kunna vistas på platsen hela dygnet under en livstid, och att växt- och djurlivet i marken ges ett fullgott skydd.

Mindre känslig markanvändning (MKM) tillämpas för ytor som industrier, kontor och vägar. Här tillåts något högre halter av föroreningar, eftersom människor i regel endast vistas på platsen under sin arbetstid och skyddsbehovet för markens ekosystem bedöms vara lägre.

Nedan beskrivs provtagningen och åtgärder kopplat till föroreningar.

Asfaltsprover

Samtliga analyserade asfaltsprov innehåller ingen stenkolstjära och klassas som icke-farligt avfall (IFA).

Jordprover och fyllnadsmassor

I jord utgörs föroreningarna fram för allt av fyllnadsmassor som tycks förorenade med tungmetaller och PAH-H. De förorenade fyllnadsmassorna har påträffats ner till mellan cirka 1-1,5 meter under markytan.

Föroreningsgraden i fyllnadsmassorna (0-1,0 meter under markytan) inom västra delen av Rampen 36 tycks vara låg med halter under KM. I fyllnadsmassorna i de centrala delarna av området påträffas förhöjda halter av PAH och metaller (främst bly, koppar, kobolt), se figur 6. Detta är i linje med resultaten från tidigare undersökning. Halter av trikloreten har påträffats över det generella riktvärdet för MKM i provpunkt 26C11 söder om huvudbyggnaden. De förhöjda halterna av lösningsmedel förekommer i naturligt avsatt jord av siltig lera (ca 2,0 m under markytan).

De förorenade fyllnadsmassorna inom de centrala delarna av området kräver någon form av avhjälpandeåtgärd. Uppskattningsvis rör det sig om totalt 20 000 – 25 000 m³ lätt-måttligt förorenade fyllnadsmassor (som sannolikt kommer behöva schaktas ur ändå som teknisk schakt inför grundläggning). Efter att befintliga byggnader rivits inför exploatering behöver en systematisk provgruppsgrävning i ett rutnät genomföras i syfte att vidare studera massorna.

Deponering av förorenade fyllnadsmassor kräver miljökontroll och innebär en förhöjd kostnad. Ytterligare avhjälpande åtgärder bedöms sannolikt inte vara nödvändiga (Bilaga G).



Bild visar föroreningar i jord, punkt 26C11 och 26C22 markerad i orange.

Porluft

Analyserna visar på låga halter klorerade alifater i jordens porluft, förutom i 26C11 där tydligt förhöjda halter av PCE, 54 mg/m³ påträffas. Halterna är dock under de halter som kan befaras medföra risk för människors hälsa vid KM, enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell.

I provpunkt 26C11 har tydligt förhöjda halter av PCE påvisats i markens porluft. Källan till denna förorening bedöms vara samma som källan till tidigare sanering för av klorerade lösningsmedel. Halterna i porluft bedöms inte medföra något ytterligare behov av saneringsåtgärder. Bedömningen är dock osäker då den i princip bygger på resultatet från en enstaka provpunkt. Preliminärt bedöms det vara tillräckligt att vidta byggnadstekniska skyddsåtgärder för att minska risken för ånginträngning, till exempel genom att ha en tät grundläggning, ha undertrycksventilation under bottenplattan och säkerställa god ventilation i byggnader. Kompletterande undersökningar behövs för att säkerställa att det inte finns ett tidigare okänt källområde med PCE.

Grundvatten

Grundvattnet mätts i 6 nya punkter och i ett befintligt rör. Förhöjda halter av PAH och PFAS/PFOS har noterats i grundvattnet inom området, men förväntas inte utgöra en risk för människors hälsa så länge grundvattnet i området inte används som dricksvatten. Analyserna visar att grundvattnet i stora delar av området tycks vara påverkat av mänsklig aktivitet med förhöjda halter av klorerade lösningsmedel, PFAS och PAH.

- Två grundvattenrör har halter av PFAS i klass 5 (mycket hög halt)
- Grundvattenrör 26C22 uppvisar halter av PAH-H i klass 5 (mycket hög halt) och PFAS klass 4(hög halt).

- Ett grundvattenrör uppvisar halter av dikloreten (DCE) och vinylklorid i klass 5 samt halter av tetrakloreten (PCE) i klass 4. Övriga rör uppvisar PAH-halter i klass 3 (måttlig halt).

Borrning

Förhöjda halter av klorerade lösningsmedel har påträffats i följande nu undersökta punkter och medium:

- 26C11 – perkloretylen (PCE) i porluft, trikloretylen (TCE) i jord
- 26C13 – cis-1,2-Dikloreten (DCE) och vinylklorid (VC) i grundvatten.

I provpunkt 26C11 har tydligt förhöjda halter av klorerade lösningsmedel i form av perkloretylen (PCE) påvisats i porluften. I området längre norrut som tidigare sanerats har lösningsmedlen varit i form av trikloretylen (TCE) och nedbrytningsprodukter. Utifrån vad som är känt om den tidigare sanerade föroreningens sammansättning, så indikerar detta att det kan finnas en sen tidigare okänd utsläppspunkt av PCE i närheten av punkt 26C11.

Inom 2 000 m² från källan behövs ett standardmässigt radonskydd till en specifik säkring för klorerade lösningsmedel. Innefattar till exempel kemikalieresistenta gasmembran, luftledningssystem och gassäkra ledningsgenomföringar i samband med projektering och utbyggnad.

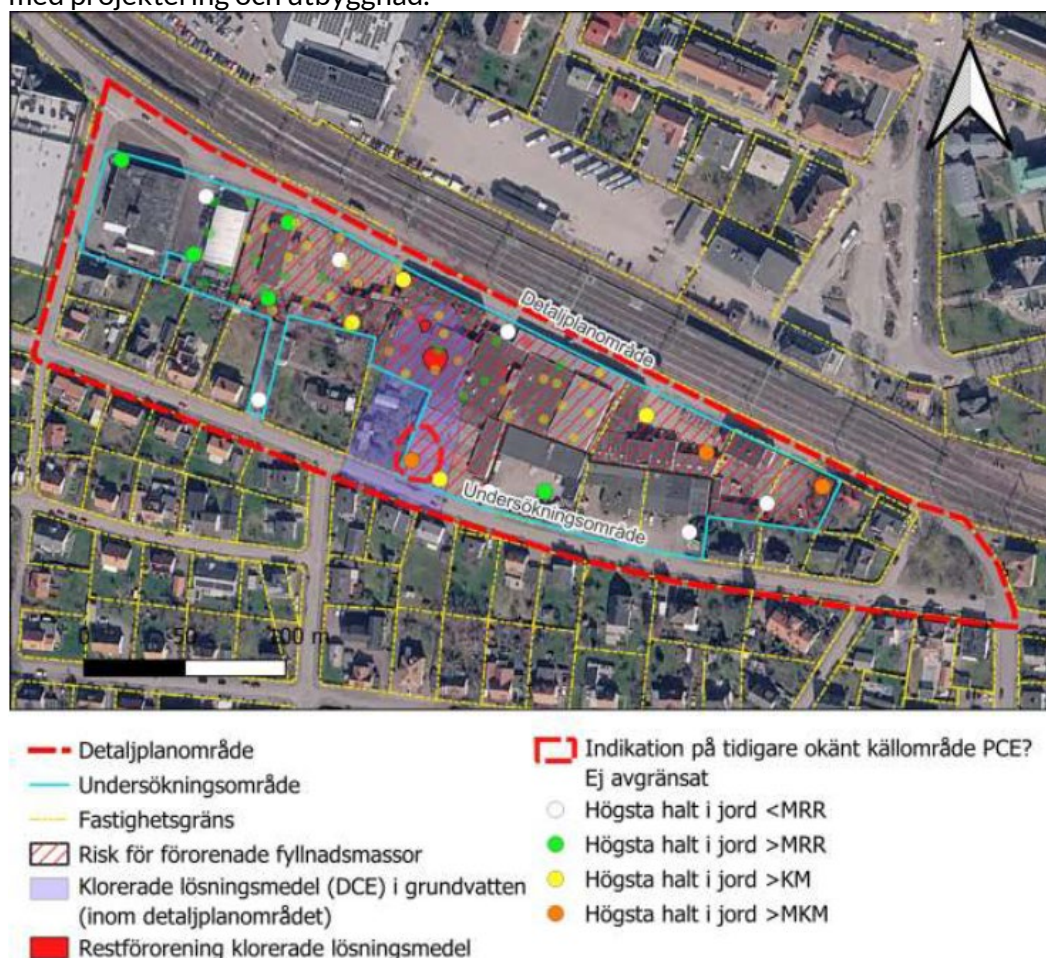


Bild visar sammanlagd föroreningssituation inom planområdet

Inget tyder på att föroreningar från spåret ska ha spridit sig in till planområdet.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger på cirka +7 till +9 meter och eventuella framtida klimatförändringar i form av stigande havs- eller vattennivåer i Ätran, antas inte ge risk för översvämning inom planområdet.

Området påverkas inte av en havsnivåhöjning och ligger väl över lägsta grundnivå för år 2130 på +4,79 m.

Viss problematik vid större skyfall finns på delar av Porsevägen, se utförligare beskrivning under dagvatten och skyfall på sida 61.

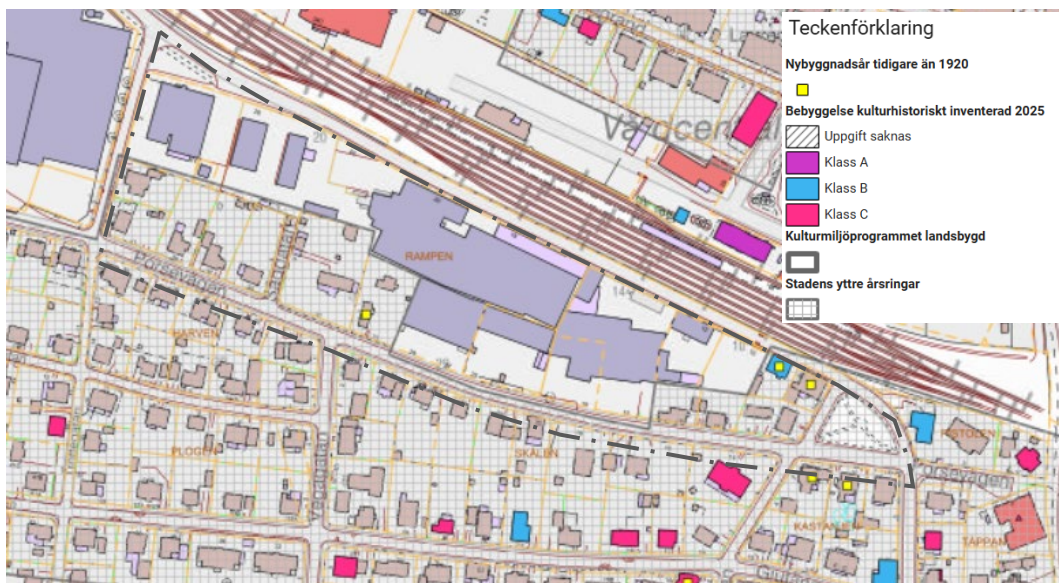
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet upplevs som varierad, med både äldre bebyggelse och inslag av industri, lager och verksamheter. Här finns några välbevarade trähus och tegelfasader som knyter an till områdets historiska miljö och till närliggande lokstallar och kyrka. I vissa delar finns gröna inslag med träd, trädgårdar och vyer mot stadens siluett, vilket skapar en viss småstadskaraktär.



Rampen 34, bostadshus i tegel med högt kulturvärde utmed Schubergsvägen.

I det nordöstra delarna av planområdet finns en befintlig bostad från början av 1900 talet med tegelfasad, som är omnämnd i Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering där den värderas som klass B, det vill säga att den har ett miljöskapande värde och är av lokalt intresse. Klassningen baseras på byggnadens samhällshistoriska respektive byggnadshistoriska värde. I detaljplanen anges utformningsbestämmelsen k_2 som anger: Huvudbyggnadens karaktärsdrag avseende fasadmaterial, form och proportion samt fönster ska bibehållas. Syftet är att byggnaden och karaktärsdragen underhålls så att material och utseende bevaras. Underhåll ska ske enligt ursprunglig teknik och material.



Bilden illustrerar identifierade kulturhistorisk bebyggelse i området med klass A, B och C samt byggnader före 1920 (gul kvadrat) samt Stadens yttre årsringar (grå skraffering).

Längs villakvarteren på Porsevägen finns en mer ombonad skala med äldre hus, trädgårdar och tydliga gatustråk. Här finns flera kvaliteter i form av lummighet, solläge och siktlinjer mot kyrkan.

På Rampen 19 finns en röd länga med uthus och en trädgård med frukträd där bostadshuset bedöms vara från tidigare än 1920. Information om fasadkulör vid byggnation är inte känt, idag är bostadshuset rött med vita knutar. Byggnaden bedöms ha bevarandevärde kopplat till dess bebyggelse år och att bostadshuset och uthuset utgör en småskalig och traditionell bebyggelse. Även själva tomten med vegetation och frukträden bidrar med ett karaktäristiskt uttryck. Varsamhetsbestämmelsen k_1 anger att: Byggnader med röd fasadkulör och vita knutar ska bevaras. Sadeltak mellan 30-45 graders lutning regleras för att bevara takformen och uttrycket.



Bild på Rampen 19

Intill Rampen 34 ligger Rampen 18 som uppfördes 1900 med brädklädd fasad. Det fungerade som missionshus till 1972 då det såldes och byggdes om till

persiennfabrik. Idag finns det förutom en bostad även en tapetserarverkstad. Huset är renoverat och en del av kulturhistoriska värdet har tappats.



Bild på Rampen 18 efter renovering. Bild innan renovering Källa: Falkenbergs arkiv 1991

I "Stadens yttre årsringar" (från 2015) omnämns även villabebyggelsen i de sydvästra delarna av planområdet ingår i området. Ett arbete med att uppdatera Stadens yttre årsringar ska påbörjas.

1920 byggnader som är byggda innan 1920 betraktas som särskilt kulturhistorisk värdefull förutsatt att dess ursprungliga karaktär i huvudsak är bevarad (Boverket föreskrift BSF2024:11). Detta medför att bebyggelsen inte får förvanskas och att varsamhetskrav gäller. Vid ombyggnad eller förändring måste material och tekniker anpassas efter byggnadens karaktär och år tas i beaktning.

Samtidigt präglas stora delar av området av slitage och industriell karaktär. Gamla plåtbyggnader, upplag och hårdgjorda ytor ger ett stängt och otillgängligt intryck. Järnvägen och dess staket utgör en tydlig barriär, och flera gaturum domineras av asfalt, breda körbanor och brist på gestaltning. I vissa delar upplevs miljön som anonym och buller från trafik och verksamheter bidrar till otrygghet.

Sammantaget så bevaras vissa bostadshus inom planområdet som bidrar till att en del av det synliga kulturarvet bevaras som kopplar an till områdets historia, stadsbild och identitet. Förändringar som sker med omvandling från industribyggnader till bostadshus medför en stor förändring för området och dess tillgänglighet och karaktär. Stadsbilden förändras främst avseende höjd och karaktär, byggnadshöjden kommer vara synlig från längre avstånd och innebära en ny årsring. Variation i byggnaders höjd är viktigt för att motverka att byggnaderna formar en vägg. Områdets förändring bedöms inte påverka anslutande kulturmiljöprogramsområde för Falkenberg stad negativt.

Farligt gods

Järnvägen och bangårdsområdet inom planområdet utgör infrastruktur där transport av farligt gods i grunden är möjlig. Det har genomförts en riskutredning genomförts avseende urspårning och transport av farligt gods. Riskutredningen (bilaga E) visar att inga persontåg passerar området, att trafikeringen och hastigheten är låg, vilket medför att individrisken till följd av urspårning bedöms

vara acceptabel. Det bedöms inte finnas något behov av att förvara eller transporteras farligt gods inom Bangården idag och att det bedöms vara låg risk att farligt godstransporter kommer ske i framtiden på Trafikverkets spårområde då transport av farligt gods är förbjudet på det anslutande industrispåret enligt Falkenbergs kommuns anläggningsbeskrivning. Farligt gods till hamnen transporteras istället via utpekade vägar. Det går inte något farligt gods via båt och finns ingen plats att lasta om eventuellt gods till väg inom Bangården. Men det är möjligt att förvara eller transportera farligt gods inom Trafikverkets Bangård och det utgår utredningen från.

Eftersom järnvägens anslutning till hamnen kan ha strategisk betydelse för totalförsvaret eller sjöfarten bör denna möjlighet betraktas som en osäkerhetsfaktor. Om järnvägen, i framtiden skulle nyttjas för transporter kopplade till Försvarsmaktens verksamhet eller försörjningsbehov, och särskilt om farligt gods tillkommer, bör risknivån omvärderas.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen består av större volymer i en till två våningar med industri- och verksamhetsbyggnader i de centrala delarna av planområdet. Tidigare fanns verksamheter som skofabrik mm. Andra verksamheter var Mattsons madrassfabrik, Möbel-Peja's tapetserarverkstad, Granbergs (tillverkning av skyddshandskar), lager, kontor mm.



Bilderna visar byggnaden för Mattsons madrassfabrik samt byggnaden som Motionshuset huserar i. Inom Rampen 36.

Verksamhetsområdet möter en småskalig villabebyggelse, i en till två våningar, i planområdets södra delar. Inom planområdet finns en variation av fasadmaterial. Det finns bostadsbebyggelse med fasader i trä, puts och tegel i olika kulörer samt olika takutformning och material.



Bilder visar bostadsbyggnad på Rampen 19 och bostadsbyggnader utmed Porsevägen (i öster).

Planerad bebyggelse

Det övergripande målet för bebyggelsen inom detaljplanområdet är att området ska utvecklas till en integrerad och attraktiv del av den centrala blandstaden. Vidare är målsättningen att möjliggöra för fler bostäder och att befintlig bebyggelse får ett tillskott med en hållbar byggnation med hög arkitektonisk ambition och blandade upplåtelseformer och bostadsformer.

Området bedöms vara lämpligt i enlighet med FÖP:staden att bebygga en tätare och högre bebyggelse i området. För att få ett varierat intryck ska nockhöjder inom kvarter ha olika höjder som varierar mellan ca två till åtta våningar men ett hus upptill tio våningar för att få en god helhetsverkan. Placering med den högsta bebyggelsen ut mot Schubergsvägen i norr som sedan trappas ner med mindre flerbostadshus i söder och öster för att möta och visa hänsyn till omgivande befintliga villor inom planområdet. Mot Porsevägen placeras radhus i 2 våningar som kompletterar bebyggelsetypen villa och flerbostadshus och för att ta ner skalan på bebyggelsen.



Bilden visar en fysiskt byggd modell av Open Studio tagen från snett uppifrån från Porsevägen i sydost.



Bilden visar en fysiskt byggd modell av Open Studio tagen från snett uppifrån från Porsvägen i sydväst.



Bild visar en fysisk modell av Open Studio där byggnaders höjder studerades. Bilden är tagen från snett uppifrån Porsvägen i söder.

Insyn och skuggning har beaktats i arbetet med placering och höjd för bebyggelse inom planområdet. Husen bedöms påverka skuggförhållanden för intilliggande villor inom planområdet (eller utanför) men endast i en försumbar utsträckning. Befintliga villor inom planområdet kan som konsekvens utsättas för insyn till bostäder och trädgårdar men bedöms vara begränsad. Placering och höjd på ny bebyggelse samt placering av natur/grönstråk har utformats för att de ska vara lämpliga och inte innebära någon omfattande konsekvens för de närboende.

Befintliga kulturvärden bedöms inte påverkas negativt eller innebära att befintliga värden förvanskas.

Sol- och skuggstudier visar att en högre byggnation ut mot Schubergsvägen inte påverkar befintliga bostadshus i väster negativt tack vare väderstrecken. Befintliga bostadshus i öster påverkas något gällande skuggor vid sommarsolstånd.



Bilderna visar skuggor utifrån sommarsolstånd. (Open Studio)



Bilderna visar skuggstudier utifrån vårdagjämning (Open Studio)

Inom planområdet planläggs det för tre olika byggnadstyper: **Högre flerbostadshus** och ett **punkthus**, lägre flerfamiljshus som **kvartershus** och radhus som **trädgårdshus**.

En av karaktärsbyggnaderna i området är **punkthuset**, det huset som markeras med en nockhöjd på maximalt 33 meter. Punkthuset utformas som en solitär byggnad med en tydligt avläsbar fasadindelning och en tredelad uppbyggnad med bas, kropp och krona. Indragna balkonger bidrar till ett tydligt uttryck och en avvikande, mättad kulör markerar byggnaden i stadsbilden. Material och färgval bör skilja sig från den omgivande bebyggelsen, vid byggnadens bas kan inslag av återbrukade material med fördel integreras.

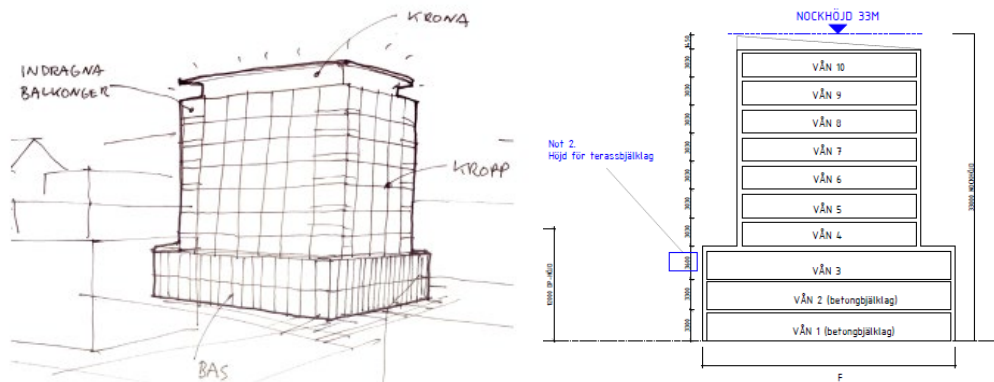
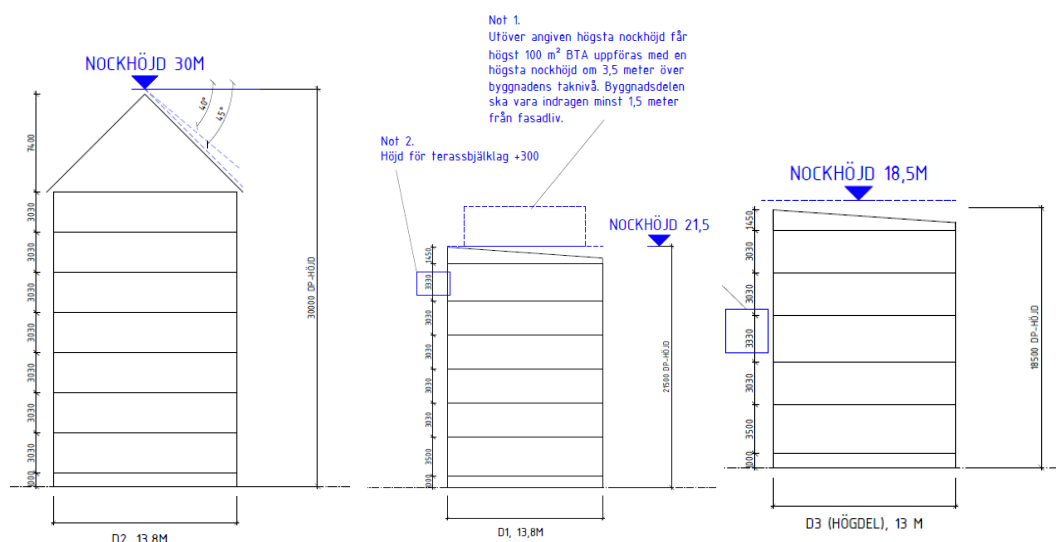


Bild visar skiss och sektion på punkthuset (Open Studio)

Högre flerbostadshusens höjd är tilltagen så att den ska kunna möjliggöra en träbyggnation med terrassbjälklag samt regleras att vissa hus ska försees med sadeltak med en bestämt spann mellan takvinkeln medan andra hus tillåts ha andra typer av takform eller indragna takvåningar.

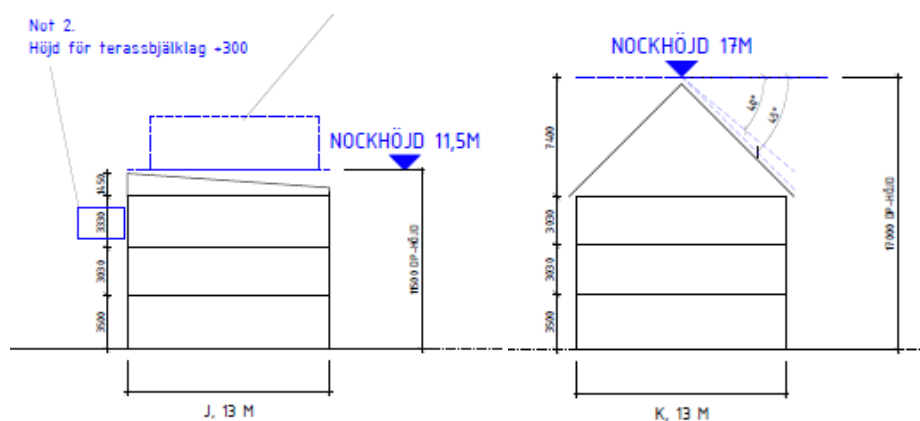


Sektioner visar högre flerbostadshus (Open Studio)

Kvartershus som är lägre flerbostadshus placeras mot öster och söder som skapar en övergång till befintliga bostadshus och tar ner skalan. Ett exempel är byggrätten i öster om Holgerstråket som möjliggör för flerbostadshus i fyra samt tre våningar. Här möjliggörs både bostadsändamål och kontor.

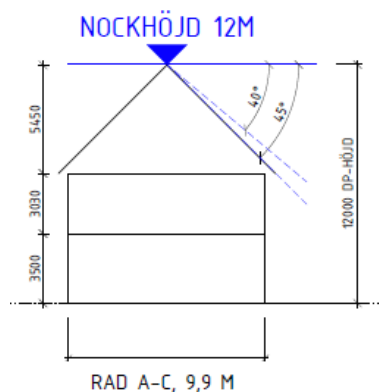


Skiss lägre flerfamiljshus och radhus (Open Studio) samt en 3D-modell (Arkka Arkitekter)



Sektioner visar kvartershus (Open Studio)

Trädgårdshus avser par- eller kedjehus i två våningar som det möjliggörs för i söder mot Porsevägen,



Sektioner visar lägre trädgårdshus (Open Studio)

Gällande utformning av bebyggelsen finns flera bestämmelser på plankartan. Volymen och fasader inom området ska brytas upp för att skapa variation som säkras genom utformningsbestämmelse f2 som anger: Byggnad ska utformas som

två sammanbyggda volymer med olikanockhöjder. Volymer nas fasadkulör ska utföras med olika kulörer där den nordligaste ska vara mörkast.

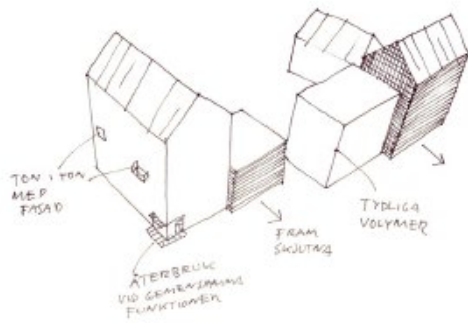


Bild från gestaltningsprogrammet där kulörerna och materialen vid Granbergs visas



Bild från gestaltningsprogrammet som visar den befintliga, varierade färgsättning utifrån olika material som finns i området.

Den befintliga bebyggelsen i och omkring området har en varierad färgsättning som vuxit fram över tid. Denna variation ligger till grund för områdets nya färgpalett. Den generella paletten består huvudsakligen av milda och jordnära toner, kompletterade med ett fåtal tydligare accenter i mer mättade toner som kan dra åt blått och blågrönt (Bilaga K). Materialiteten är varierad och utgörs framför allt av målat trä. Puts och tegel kan förekomma på vissa volymer. Material och kulörer används tillsammans för att skapa variation mellan byggnader och tydligt avläsbara byggnadsvolymer. Angränsande byggnadsvolym bör skilja sig i ljushet eller kulör för att framträda tydligare i gatubilden. Enstaka byggnader kan ges en mer mättad accentkulör.



Skiss detalj på förskjutning av byggnaderna och mörkare kulörer (Open Studio)

Detaljplanen reglerar genom linjer på plankartan vart bebyggelse kan placeras för att skapa förskjutningar i bebyggelsen och mellanrum mellan bebyggelsen dels för att skapa variation och för att motverka att bebyggelsen ut mot Schubergsvägen blir en lång sammanhållande bebyggelse.

Flertalet flerbostadshus får bestämmelsen b₆ som anger att: Huvudentré ska placeras ut mot Schubergsvägen och vara genomgående till gården. Detta för att säkerställa liv i gaturummet och variation på entréplanet samt koppling mellan bostäderna till både gata och bostadsgård. Bestämmelsen syftar även till att motverka en "baksida" känsla för området. Avsikten är att entréer på flerbostadshus ska placeras ut mot Schubergsvägen för att säkerställa liv i gaturummet och variation på entréplanet.

Högre byggnation kommer få möjlighet till utsikt mot havet och mot staden.



Bild visar utsikt från 30 meters höjd sett söderut



Bild visar utsikt från 24 meter höjd sett norrut

Planerad utemiljö

I Gestaltungsprogrammet (Bilaga K) så beskrivs utemiljön, ytan mellan byggnaderna och stråken utifrån olika perspektiv. Det omfattar både kvartersmark och allmän plats. Det beskrivs olika zoner inom området, olika bebyggelsetyper samt viktiga riktnlinjer och visar bilder på bra exempel. Gestaltungsprogrammet ska följa med i hela samhällsbyggnadsprocessen genom detaljplanering, projektering och genomförande och förvaltning. Dokumentet är inte juridiskt bindande med ger tydliga riktningar och riktnlinjer för byggnader och utemiljöer. Några bestämmelser för gestaltning är reglerade på plankartan som är juridiskt bindande.

Det planeras för två nya tvärstråk i nod-sydlig riktning inom området som ska vara körbara och allmänna. Det blir en allmän asfaltsyta för alla trafikslag i en låg hastighet för att prioritera gång- och cykel. Ytan bredvid asfalten blir kvartersmark och gestaltas för vistelse med inslag av sittmöjligheter, träd, skyfallshantering med regnbäddar eller likande. Här finns en bestämmelse att byggnad inte får uppföras.

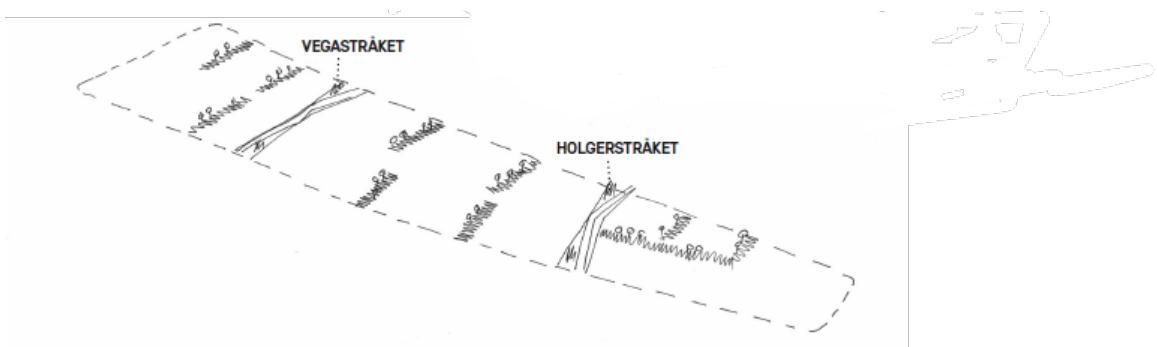


Bild på tvärstråk (Open Studio)

Rampen promenaden, det gröna stråket går igenom mitten av området. I det gröna stråket finns det även möjlighet till platser för sol, lä och skugga från träd samt två inslag av lek.

Grönstråket övergår till två ytor för PARK där två torrdammar finns. Invid dammarna kan sittplatser och vegetation placeras. Grönstråket övergår sedan till

Holgersgränd som blir en smalare och mer hårdgjord sträcka som sedan möter Schubergsvägen. Mitt på stråket finns ett befintligt skyddsrum som avses bevaras. Fasaden och åtgärder kring byggnaden kan göras för att integrera den och skapa värde i stråket.



Bilder från Trollhättan som visar plantering, vistelsezoner och takkonstruktion

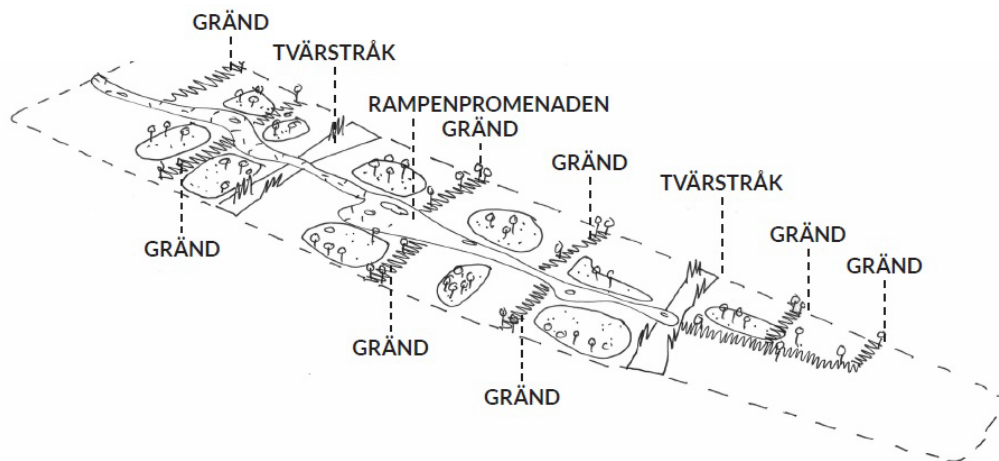


Bilden visar illustrationsplanen



En annan illustrationsplan från(Open Studio) som framhäver grönstråket

Det planeras även för infarter, gränder mellan de olika huskropparna. Gränderna norr och söder om Rampenpromenaden är tänkta att kombinera vegetation, genomsläppliga ytor och funktionen som entréplatser till bostäderna. Norr om Rampenpromenaden föreslås främst vistelseytor och cykelparkering, medan gränderna söder om parkstråket ska inrymma bilparkering. Den gröna karaktären och de genomsläppliga ytorna signalerar låg hastighet och prioritering av oskyddade trafikanter. Lägre planteringar och träd bidrar till rumslighet och orienterbarhet.



Bilden visar gränder och stråk

På plankartan finns bestämmelser om genomsläpplighet, lekytor och vegetation. En lämplig kröntäckningsgrad för träd inom området ska utredas inför granskning.

Planförslaget

Allmän plats

GATA₁

Gata

Gatan är avsedd att användas som gårdsgata/lågfartsområde med låg hastighet där alla fordon samsas på samma yta, men att det sker på gång-trafikanternas förutsättningar. Denna begränsning sker genom lokala trafikföreskrifter. Avsikten är att skapa två nya tvärstråk i nord-sydlig riktning samt en gatusträckning för alla trafikslag längs Schubergsvägen där vägen blir smalare, i enlighet med detaljplanens syfte. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

GATA₂

Lokalgata

Gatan är avsedd främst för trafik av lokal art. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Avsikten är att skapa en gata samt separerad gång- och cykelväg längs Schubergsvägen och trottoarer längs Porsevägen.

PARK

Park

Befintlig park i öster planläggs som allmän plats park. Två nya parker med huvudsyfte för dagvattenhantering i form av damm samt vistelse. Även komplement till naturområdets användning ingår. Avsikten är att säkra ytan som park och allmänhetens tillgång av grönytor i enlighet med detaljplanens syfte.

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.

P₁

Parkeringshus

Bestämmelsen är preciserad till Parkeringshus. Laddning av fordon och andra komplement ingår i användningen. Avsikten är att möjliggöra för parkering för alla slags fordon samt mobilitetslösningar.

E₁

Transformatorstation

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Användningen preciseras till transformatorstation. Syftet är att transformatorstation för el. Avsikten är att möjliggöra för framtida behov av el i området och transformatorstationer i området.

C₁**Centrum**

Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, bibliotek, teatrar, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning och lättare former av vård och hälsovård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställd. Avsikten är att möjliggöra för komplement till bostadsbebyggelsen som Café, träningslokal och mindre butik eller verksamhet, i enlighet med detaljplanens syfte.

K**Kontor**

Bestämmelsen möjliggör för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Verksamheten får inte medföra störning av betydelse för omgivningen. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten. Avsikten är att fortsatt möjliggöra för användningen kontor, som idag bedrivs på fastigheten.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

damm₁

Damm för dagvattenhantering ska anordnas

Avsikten är att säkerställa och tydliggöra för syftet för den allmänna platsmarken, park. Damm i någon form ska anordnas för dagvattenhantering.

Avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

bro₁

Bro över spår för gång- och cykel inklusive plattformanslutningar och tillhörande grundläggning får uppföras

Avsikten är att möjliggöra för eventuellt kommande bro för gång- och cykel över spårområdet som presenteras som en möjlig åtgärd i planprogrammet för Gamla stationsområdet. En bro över spårområdet kräver dock en separat detaljplan för resterande sträckning utanför planområdet att kunna genomföras. Ytan inom detaljplanen visar på lämplig placering.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Starbesked får inte ges förrän sanering till känslig markanvändning eller platsspecifika riktvärden är slutförd

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att sanering till känslig markanvändning eller till platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten godkänt ska vara

genomfört innan startbesked för bebyggelse kan beviljas. Bestämmelsen avser att säkerställa att marken är lämplig och inte påverkar människors hälsa.

Avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

Markreservat för allmännyttiga ändamål

t_1 Markreservat för bro för allmännyttig trafik

Avsikten är att möjliggöra för eventuellt kommande gång- och cykelväg över spårområdet som presenteras som en möjlig åtgärd i planprogrammet för Gamla stationsområdet. En bro över spårområdet kräver dock en separat detaljplan för resterande sträckning att kunna genomföras. Ytan inom detaljplanen visar på lämplig placering och fungerar som en markreserv inför eventuell kommande detaljplan.

Begränsning av markens utnyttjande

$\cdot \cdot \cdot \cdot \cdot \cdot$ Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen hindrar att marken kan förses med byggnader inom området. Bestämmelsen möjliggör att anläggningar såsom parkering, mur eller liknande är möjligt att utföra. Avsikten är att reglera vart byggnader inte får uppföras för att bebyggelsefritt avstånd till intilliggande fastigheter.

$\perp \perp \perp \perp \perp \perp$ Marken får endast förses med komplementbyggnad eller anläggningar. Balkong får kraga ut.

Bestämmelsen hindrar att bostadsbyggnader eller huvudbyggnad kan uppföras inom området. Bestämmelsen möjliggör att komplementbyggnader och anläggningar kan uppföras och att balkong får kraga ut över ytan. Avsikten är att reglera vart huvudbyggnader inte får uppföras för att skapa yta för förgårdsmark, gård, vistelseytor och uteplatser i enlighet med detaljplanens syfte.

$\circ_1$ Marken får endast förses ned komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Avsikten är att gröonstråket ska kunna förses med komplementbyggnader som behövs för skötsel eller andra byggnader eller anläggningar som gynnar ett kollektivt användande. Anläggningar kan t.ex. vara mur eller plank.

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 600 m²

Avsikten är att säkerställa att avstyckning kan genomföras och vilken minsta tillåtna fastighetsstorlek är.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta tillåtna nockhöjd är <angivet> m.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Marken ska vara tillgänglig för gemensam parkering

Avsikten är att säkerställa att flera fastigheter kan skapa en gemensamhetsanläggning för gemensamma parkeringar för flera fastigheter.

g₂ Marken ska vara tillgänglig för gemensamma vistelseystor, komplementbyggnad, cykelparkering samt fördröjningsystor

Avsikten är att säkerställa att flera fastigheter kan skapa en gemensamhetsanläggning för gårdar där de kan dela på vistelseystor, komplementbyggnad, cykelparkering samt fördröjningsystor.

g₃ Marken ska vara tillgänglig för gemensamma vistelseystor, lek samt fördröjningsystor

Avsikten är att säkerställa att flera fastigheter kan skapa en gemensamhetsanläggning för stråket där de kan dela på vistelseystor, lek samt fördröjningsystor och gemensamt bestämma skötsel och underhåll.

Skydd mot störningar

m₁ Byggnad ska utformas så att riktvärdena för buller vid uteplats uppfylls eller ha tillgång till tyst uteplats

Avsikten är att reglera så att då gällande bullernivåer kan uppfyllas och påverkar hur bebyggelsen utformas eller placeras.

Stängsel, utfart och annan utgång

j₁ Stängsel mot allmän plats är inte tillåtet

Avsikten är att motverka att stängsel eller andra avgränsande åtgärder uppförs som hindrar människor från att röra sig in och i grönstråket.

Takvinkel

o₁ Sadeltak med 38-45 graders lutning

o₂ Sadeltak med 30-45 graders lutning

Avsikten är att reglera takvinkel och att sadeltak utför för att skapa variation inom området. Sadeltak är en traditionell takform som är motiverat då de skapar en särskild silhuett och innebär en mindre exploatering på våningarna högst upp jämfört med platt tak.

Utformning

f₁ Komplementbyggnad och huvudbyggnad får sammanbyggas

Tydliggöra att det finns olika byggnadsarea kopplade till olika typer av byggnader men att de är möjligt att sammanbygga olika byggnader och funktioner.

f₂ Byggnad ska utformas som två sammanbyggda volymer med olikanockhöjder. Volymer nas fasadkulör ska utföras med olika kulörer där den nordligaste ska vara mörkast

Avsikten är att säkerställa att sammanbyggda volymer får olika utformning så att bebyggelsen varierar i enlighet med detaljplanens syfte.

f₃ Endast rad- och kedjehus

Avsikten är att säkerställa att bebyggelsen endast omfattar rad- eller kedjehus. Detta för att skapa en bebyggelsetyp som saknas i området och som är ett bra komplement till flerbostadshus och villor. Bestämmelsen säkerställer variation i bebyggelsen i enlighet med detaljplanens syfte.

f₄ Endast friliggande en- och tvåbostadshus

Avsikten är att säkerställa att bebyggelsen endast omfattar friliggande en- och tvåbostadshus. Detta för att säkra och bevara den bebyggelsetyp som finns i området i enlighet med detaljplanens syfte.

f₅ Ytor för lek ska anordnas

Avsikten är att två ytor för lek ska anordnas inom det gröna stråket för att säkerställa ytor för barn och lek.

f₆ Utöver högsta angivna nockhöjd får en indragen takvåning uppföras till högst 100 kvadratmeter, med en högsta höjd av 3,5 meter. Indraget måste minst vara indraget med 1,5 meter från fasadliv

Avsikten är att möjliggöra för indragen takvåning på vissa platser inom planområdet. Takvåningar skapar med sin indragning en högre bebyggelse men som inte påverkar upplevelsen av ett högt hus från markplan.

f₇ Ny byggnad ska placeras mellan 2-4 meter ut mot användningsgräns vid Schubergsvägen

Avsikten är att möjliggöra för att ny bebyggelse placeras med ett längre avstånd från gata än i dagsläget. Bestämmelsen skapar en valfrihet i placering men är styrande. Bestämmelsen påverkar upplevelsen av gaturummet.

f₈ Takkupor får anordnas och får sammanlagt uppta högst 1/3 av takfallets längd

Avsikten är att möjliggöra för takkupor med att de inte ska dominera upplevelsen av taken.

f₉ Hiss, bro och trapphus får uppföras utöver tillåten
nockhöjd

Avsikten är att möjliggöra för att hisschakt, trapphus och brokoppling får anordnas utöver tillåten nockhöjd som ett komplement.

f₉ Endast flerbostadshus

Avsikten är att säkerställa att bebyggelsen endast omfattar flerbostadshus. Bestämmelsen säkerställer variation i bebyggelsen i området i enlighet med detaljplanens syfte.

Utförande

b₁ Marken ska vara genomsläpplig

Avsikten är att det gröna stråket ska förses med genomsläppliga material och grönska. Gångstråk eller ramper får vara hårdgjorda. Komplementbyggnader är undantagna.

b₂ Källare får inte finnas.

Avsikten är att inte möjliggöra för källare inom denna del av planområdet då det inte ses som lämpligt med hänsyn till dagvatten och skyfall.

b₃ Huvudentré ska placeras ut mot Schubergsvägen och vara genomgående till gården

Avsikten är att entréer på flerbostadshus ska placeras ut mot Schubergsvägen för att säkerställa liv i gaturummet och variation på entréplanet. Bestämmelsen syftar även till att motverka en känsla av "baksida" längs Schubergsvägen.

b₄ Minst 5% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

b₅ Minst 10% av marken ska vara genomsläpplig

Avsikten är att säkerställa att marken, eller delar av marken är genomsläpplig och inte hårdgjord för att säkra tillgången till ytor som kan hantera dagvatten och skyfall samt tillgång till grönytor. Syftet är även att skapa svalka med växtlighet för att motverka värmeöar.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 170 m² per fastighet

Avsikten är att begränsa ytan byggnader tar upp på marken för att säkerställa att ytor för utemiljö finns.

e₂ Största byggnadsarea är <angivet> m²

Största byggnadsarea är 130 m²

Syftar till att tillåta en byggnadsarea som representerar befintlig bebyggelse inom villatomterna.

Största byggnadsarea är 150 m²

Syftar till att tillåta en byggnadsarea som representerar befintlig bebyggelse inom villatomterna.

Största byggnadsarea är 330 m²

Avsikten är att begränsa ytan huvudbyggnader tar upp på marken för att säkerställa att ytor för utemiljö finns.

Största BYA är 1000 m²

Avsikten är att för radhus inom egenskapsgränsen.

Största byggnadsarea är 450 m²

Avsikten är att tillåta en byggnadsarea för flerbostadshus.

e₃ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 m²

Avsikten är att begränsa största totala byggnadsarea för alla komplementbyggnader inom egenskapsområdet. Detta för att säkerställa att ytor för utemiljö finns.

Varsamhet

k₁ Byggnader med röd fasadkulör och vita knutar ska bevaras

Avsikten är att bevara befintlig bebyggelsens karaktärsdrag.

k₂ Huvudbyggnadens karaktärsdrag avseende fasadmaterial, form och proportion samt fönster ska bibehållas

Avsikten är att bevara befintlig bebyggelsens karaktärsdrag och säkerställa att byggnaden inte förvanskas och mister sina kulturhistoriska värden.

Risk

Risker kopplat till spår, farligt gods eller godsolyckor från järnvägen har utretts i en riskutredning se (bilaga E) då en del av den planerade bebyggelsen ligger inom 150 meter från en äldre del av Västkustbanan där det kan ske transporter med farligt gods. Detta medför att riskutredning måste genomföras för att undersöka risknivån i planområdet. Det finns förbud mot att köra med farligt gods på kommunens industrispår. Det finns inget förbud på Trafikverkets spår men det finns i dagsläget inga uppgifter om att farligt gods transporteras på aktuell sträcka och behovet bedöms som lågt. Det saknas även förutsättningar för omlastning till vägfordon inom bangårdsområdet. Risknivån utifrån både samhällsrisk och

individrisk kopplat till farligt gods bedöms som acceptabel. Den sammantagna bedömningen är att sannolikheten för en farligt gods-olycka inom planområdet är mycket låg utifrån nuvarande förutsättningar. Samtidigt kan framtida användning av spåret inte helt uteslutas. Spåret har en potentiell strategisk funktion, bland annat genom dess anslutning till hamnen, vilket kan innebära att det i framtiden skulle kunna nyttjas för transporter kopplade till totalförsvarets eller sjöfartens behov då behöver riskbilden ses över.

Sannolikheten för en olycka gällande en olycka vid transport med farligt gods bedöms därför som mycket låg, och risknivån inom planområdet är acceptabel utan behov av riskreducerande åtgärder. Individrisken kopplat till urspårning inom området bedöms som acceptabel, hastigheten är begränsad till 40 km/h. Inga åtgärder krävs för att kunna bygga ut bebyggelsen enligt förslaget.

Schubergsvägen räcker som säkerhetsavstånd för bebyggelse så att ingen bebyggelse planeras inom 10 meter från spåren. Den planerade bebyggelsen innebär en ökad persontäthet, vilket kan förstärka konsekvenserna vid en eventuell olycka, men bedöms i nuläget inte medföra någon betydande ökning av riskbilden (Bilaga E). I förhållande till kumulativ risk så beskrivs både risken för urspårning och olycka med farligt gods påverkar området närmast spåret. Med hänsyn till de korta konsekvensavstånden för urspårning bedöms detta inte ha någon betydande påverkan på risken på avstånd längre än 10 meter från spåret. Med hänsyn till att det bara är järnvägsområdet som utgör en betydande risk för planområdet bedöms det inte finnas några övriga kumulativa risker att ta hänsyn till (Bilaga E).

Buller och vibrationer

En bullerutredning har tagits (bilaga J) som visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016) gällande riktvärdena för trafikbuller inom hela detaljplaneområdet. Bullerutredningen har tagit hänsyn till trafikbuller och buller från spårtrafik.

Utredningen utgår ifrån och bedömer att spårtrafiken medför trafikbuller och inte verksamhetsbuller. Vändning av tåg och byte av lok kan dock ge upphov till gnisselljud. Eftersom endast ett begränsat antal tåg, ca 6 godståg/dygn passerar området och samtliga passager sker dagtid bedöms påverkan bli begränsad. Det kommunala industrispåret som är bangården förser tåg med har begränsningar gällande att farligt gods inte är tillåtet samt att tåg inte får köra nattetid eller sen kväll. Utredningen har även tittat på en schablonmässig ökning av antal tåg för att se om det skulle påverka bullersituationen, vilket det inte gör.

Enligt Trafikbuller Förordning är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder 60 dBA. Inom detaljplaneområdet är högsta ekvivalenta ljudnivå beräknad till 55 dBA. Då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån att förhålla sig till.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA (80 dBA) avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats,

gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Inom detaljplaneområdet har flertalet bostadshus en yta i anslutning till byggnaden där riktvärdena för uteplats klaras. Radhusen med gavel mot Porsevägen är det enda undantaget som bedöms blir påverkade av buller vid uteplats. På plankartan anges skyddsbestämmelsen m_1 som anger att: Byggnad ska utformas så att riktvärdena för buller vid uteplats uppfylls eller ha tillgång till tyst uteplats. Avsikten är att reglera så att då gällande bullernivåer ska uppfyllas vid bygglovskedet och kan påverka hur bebyggelsen utformas eller placeras.



Bild visar bullersituationen för uteplats kopplat till maximal ljudnivå från vägbuller. Där orange kulör visar nivåer vid 70 dBA.

Gällande verksamhetsbuller. Essity är en stor arbetsplats i Falkenberg som ansluter till planområdet i väster. Det är en verksamhet som bullrar men har ett regelverk kring deras verksamhetsbuller som det tidigare gjorts mätningar kring. Det finns bostäder som ligger på andra sidan Trottegatan idag. Bullervillkoren från verksamhetsbuller bedöms komma att klaras inom hela detaljplaneområdet. Utredningen utgår ifrån och bedömer att busstationen medför trafikbuller och inte verksamhetsbuller. Platsbesök visar att busstationen är en relativt tyst miljö utan några tydliga verksamhetsrelaterade bullerkällor. Bullret inom området bedöms huvudsakligen uppstå från bussarnas ankomst och avgång och klassificeras därför som trafikbuller.

Vibrationsutredning kopplat till spårtrafik har inte tagits fram vilket har stämts av med Trafikverket. Riktvärdet (0,4 mm/s) som gäller nattetid får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt vilket inte överskrids idag (inga tåg kör på kommunen spår på natten) eller bedöms kunna överskridas i framtiden.

Offentlig och kommersiell service

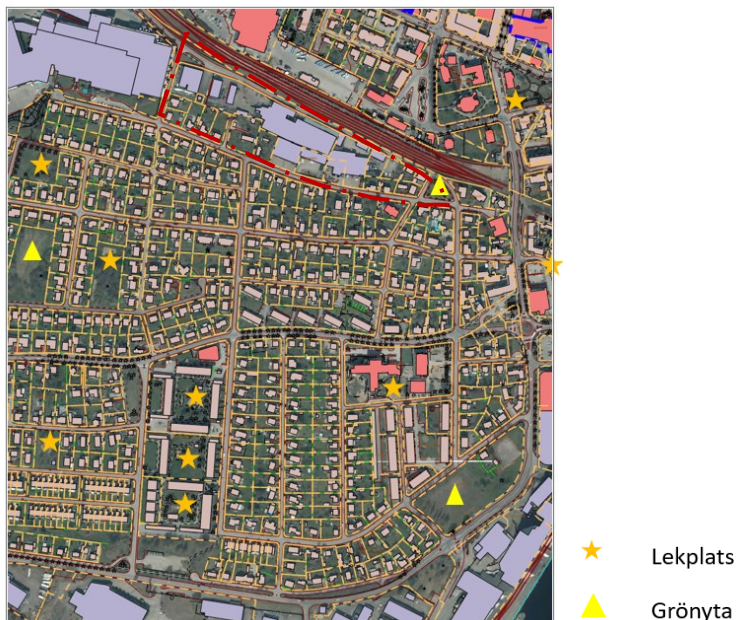
Inom planområdet finns ingen kommersiell service. Närmaste livsmedelsbutik är Coop ligger 450 m sydost om planområdet. ICA som ligger ca 650 m norr om planområdet. Närmaste kommunal service såsom förskola och skola ligger cirka

150 meter söder om planområdet. Inom planområdet finns ett gym med gruppträning och friskvård och fysioterapeut.

Friytor, rekreation och lek

I de östra delarna av planområdet finns en park. Parken utgör en kontrast till den hårdgjorda industrimiljön, men upplevs i nuläget som något anonym och outnyttjad. Det finns inga lekinslag i parken men den har potential att vidareutvecklas.

Det finns ingen lekplats inom planområdet. Inom en radie på 200-300 meter finns fyra lekplatser i vardera väderstreck från planområdet. Det är enbart söderut, lekplatsen på skolområdena, som barn inte behöver korsa en större väg för att nå lekplatsen.



Bilden visar lekplatser och grönytor i närheten av planområdet.

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och utevistelse. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och ingår därmed inte heller i friytan.

Det finns inga allmänna råd om andelen friyta för bostäder på kvartersmark, men ett vanligt riktmärke är att mellan 20–30 % av tomtens yta lämnas obebyggd.

Förändring

Yta för rekreation och lek ska möjliggöras inom både allmän platsmark (befintlig park) och kvartersmark (på två platser inom det gröna stråket). Där ska det finnas anordningar som stimulerar till lek, vistelse och rörelse. Stråket utformas med sittplatser och två platser för lek samt rekreation.

I detaljplanen regleras lek och vegetation på det gröna stråket. På innergårdarna finns bestämmelse om att en viss % ska vara genomsläpplig för att säkra friytor för vistelse, rekreation och hantering av skyfall.

Trygghet och tillgänglighet

Befintlig situation med befintlig industri/verksamhetsbebyggelse skapar ett otillgängligt, hårt och stundtals otrygg upplevelse. Områdets identitet kan i framtiden vidareutvecklas genom ny arkitektur, kulturhistoriska värden, grönska och spår av platsens industriella historia.

Det har tagits fram en social- och barnkonsekvensanalys (Bilaga H), där beskrivs kvarteren vid Rampen bedöms ha mycket goda förutsättningar att utvecklas till ett socialt hållbart bostadsområde och ett värdefullt tillskott till Västra Gärdet.

Särskilt positivt är att området öppnas upp genom nya stråk och offentliga rum, att den befintliga parken utvecklas vidare samt att planförslaget skapar möjligheter för fler människor att bo, mötas och röra sig i området.

Planförslaget bedöms bidra med kvaliteter som efterfrågas i en socialt hållbar stad, såsom varierade boendeformer, nya mötesplatser, ökad tillgänglighet, en stark grön struktur och förutsättningar för ett aktivt vardagsliv. Dessa förutsättningar behöver säkerställas i ett genomförande och etapputbyggnad för att inte de ska förloras längs vägen.

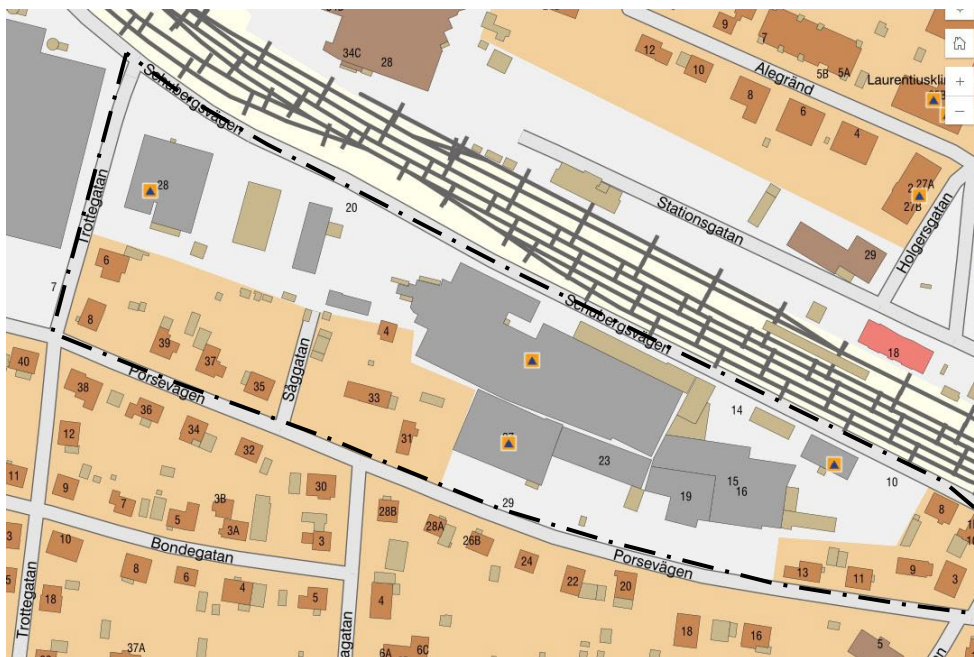
För att säkra barns tillgång och välbefinnande behöver även andra typer av åtgärder genomföras som inte detaljplanen i sin helhet kan reglera. Framför allt beskrivs barnperspektivet i koppling till trafiksäkerhet, trygga skolvägar, säkra passager över Porsevägen, förbättrade cykelkopplingar, utveckling av parkens lek- och aktivitetsutbud samt tillgång till skuggiga och svala vistelsemiljöer i ett framtida varmare klimat. För att området ska fungera för barn och unga behöver det också erbjuda aktiviteter och mötesplatser för flera åldrar som blir viktiga frågor längs hela processen. Barnkonsekvensanalysen bygger även på en dialog med Schubergtorpskolans fjärdeklassare.

Spårspång är en viktig men svår aspekt. I dagsläget är spårområdet instängslat förutom vid plankorsningen för bil och gång- och cykel vid Kvekatorpsvägen. En bro eller en gång- och cykelväg över spåret hade varit välgörande för området och kortat tiden till målpunkter eller centrum. Detaljplanen utgår ifrån att spårområdet finns kvar likt befintligt. Men om spårområdet i framtiden försvinner kommer området mista en del av sitt industriella karaktär men istället få en med attraktiv yta där staden kan läka samman.

Skyddsrum

Det finns fyra skyddsrum inom planområdet. Skyddsrum finns, på fastigheten Rampen 36 (100 platser), 11(36 platser) och 3 (32 platser) med sammanlagt 168 platser. Ett av skyddsrummen hamnar mitt i Rampenprommenaden, det gröna stråket och avses bibehållas och att åtkomst ska kunna ske men att det inte kommer vara omgärdat av en byggnad (byggnad runt omkring rivs). Övriga tre skyddsrum avses bevaras eller ersättas.

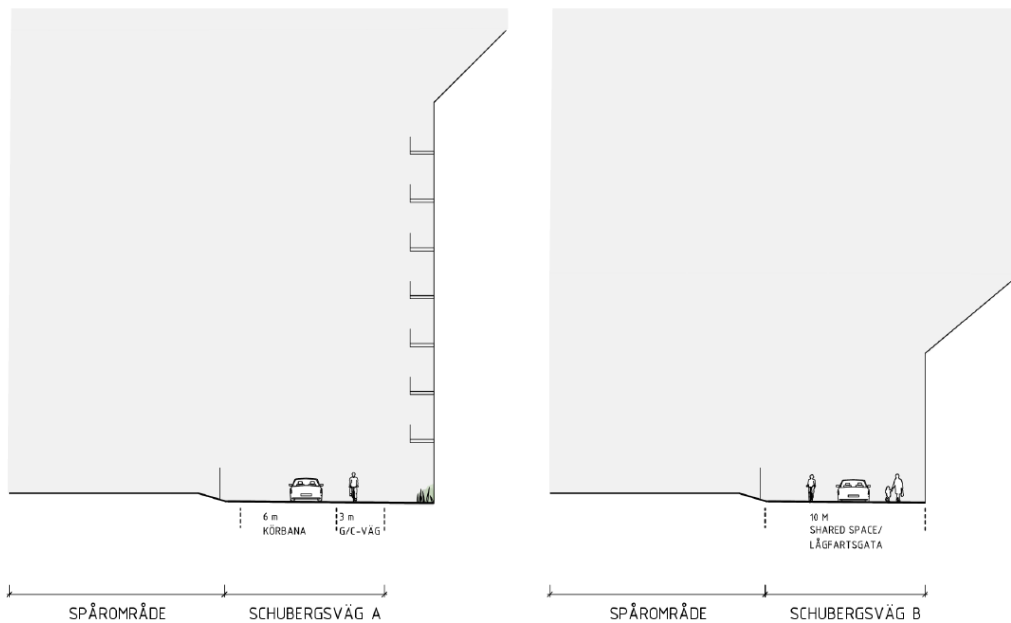
För att riva ett skyddsrum ska en ansökan skickas till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) med en kopia på rivningslovet.



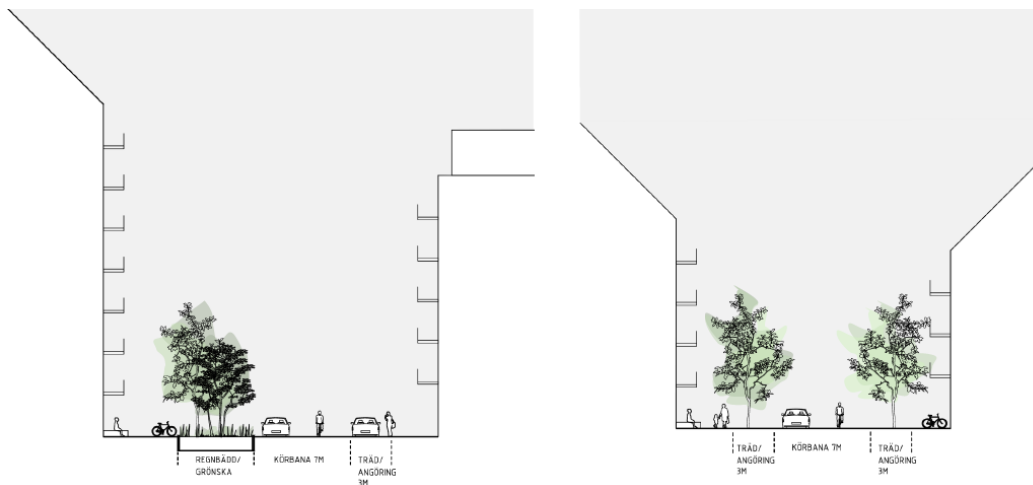
Illustrationen visar var befintliga skyddsrum finns inom planområdet.

Gator och trafik

Förslag på ny utformning av vägar



Schubergsvägen föreslås utformas med vägbana och separerad gång- och cykelväg för att sedan smalna av till en gårdsgata/lågfartsområde.



De nya tvärstråken föreslås utformas med allmän körbana på ca 6,5 m och träd/regnbädd och övriga vistelseytor med bänkar, parkering/angöring.



Porsevägen får en separerad gång-och cykelväg, en körbana samt en gångbana och en regnbädd.



Bild visar möjlig regnbädd på Porsevägen

Gång- och cykel



Cykelvägar i rosa, planområdet centralt i bilden markerat med streckad vit linje.

Befintligt området angörs via cykelvägar från Nygatan i öster och Schubergsvägen i väster där gc-vägen matar in i området i höjd med Mattsons madrassfabrik. Gång- och cykelbanor finns längs Nygatan samt längs Kvekatorpsvägen och delar av Schubergsvägen, medan längs övriga gator finns trottoarer och möjlighet att cykla i blandtrafik i körbanorna.

Inom planområdet föreslås nya gång- och cykelvägar anläggas längs Schubergsvägens (södra del) och Porsevägens (norra del), i övrigt sker gång- och cykel i blandtrafik liksom befintligt. Det är viktigt att varje kvarter har kopplingar till övergripande gång- och cykelnät för att säkerställa en god trafikmiljö för oskyddade trafikanter. En god tillgänglighet och attraktiva och lättorienterade stråk och kopplingar förbättrar sannolikheten att man väljer att färdas till fots eller med cykel framför bil. En mobilitetsstrategi (Bilaga I) har tagits fram där ett åtgärds paket finns beskrivet för att främja hållbara transporter.

För att förbättra kopplingen och minska barriäreffekten, utreds möjligheten att uppföra en gång- och cykelbro över järnvägen mot ICA inom planprogrammet för Gamla stationsområdet. På plankartan har bestämmelse kopplat till detta placerats framför Mattsons möblers hus. t_1 som anger: *Markreservat för bro för allmännyttig trafik* samt bro_1 som anger: *Bro över spår för gång- och cykel inklusive plattformanslutningar och tillhörande grundläggning får uppföras*. En bro över spårområdet kräver dock en separat detaljplan för resterande sträcka och en lämplighetsprövning av höjd, mått med mera för att kunna genomföras. Ytan inom detaljplanen visar på lämplig placering.

Motortrafik

Planområdet angörs främst via Nygatan i norr och söder. Området avgränsas i norr av Schubergsvägen som är kopplad till det övergripande gatunätet i väster och söder. I söder avgränsas planområdet av Porsevägen, i väster av Trottegatan och i öst av Nygatan som båda går i nord och sydlig riktning.

Inom planområdet föreslås två nya tvärgator anläggas för att förbättra angöringen till nya kvarter och kopplingen mellan Schubergsvägen och Porsevägen. Det har genomförts en trafikutredning (Bilaga D) som har tittat på nytillkommande trafik samt kapacitet och svängfördelning inom detaljplaneområdet men även påverkan på hur omkringliggande vägnät påverkas. Utredningen kom fram till att korsningen Kvekatorp/Sandgatan och Sandgatan/767 blir en kritisk punkt där åtgärd krävs.

Trafikutredningen bygger på trafikmätningar samt inhämtad GPS-data som underlag för hur mycket trafik som kör i området i nuläget (2025) samt för att ta fram svängfördelningar och resmönster speciellt i korsningar.

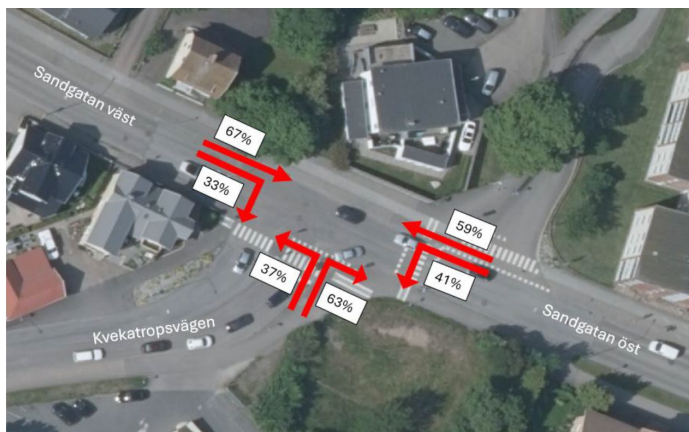


Bild visar svängfördelning i korsningen vid Kvekatorpsvägen och Sandgatan

Mätningar av befintlig trafik och antagna trafikmängder utifrån GPS-data har räknats upp till målår 2050 med hjälp av Trafikverkets basprognos. För att beräkna hur mycket trafik som tillkommer från den nya bebyggelsen har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Totalt beräknas då detaljplaneområdet alstra cirka 510 fordon/dygn. Det presenteras även ytterligare ett framtidsscenario som tittar på hur ett högt scenario med högre andel bilar skulle påverka området. Det scenariot bygger på en resvaneundersökning från 2014 vilket fortsatt visar god tillgänglighet.

En kapacitetsberäkning har genomförts för två korsningar: Sandgatan / väg 767 och Sandgatan / Kvekatorpsvägen. För samtliga körfält i korsningarna har en belastningsgrad tagits fram, vilken visar förhållandet mellan trafikflödet och kapaciteten. Kapacitetsberäkningarna visar att framkomligheten i korsningen Sandgatan / väg 767 är acceptabel. Både utifrån ett högre scenario med högre andel bilresande, högsta belastningsgrad blir 0,29 vid maxtimme 2050.

För korsningen Sandgatan / Kvekatorpsvägen är framkomligheten däremot inte acceptabel enligt dagens utformning. En exploatering inom detaljplaneområdet medför att en ombyggnation av korsningen är nödvändig till två separata körfält för att skapa framkomligheten är god i korsningen samt en acceptabel belastningsgrad. Dagens utformning av tillfarten på Kvekatorpsvägen ser ut att möjliggöra för två körfält (Bilaga D).

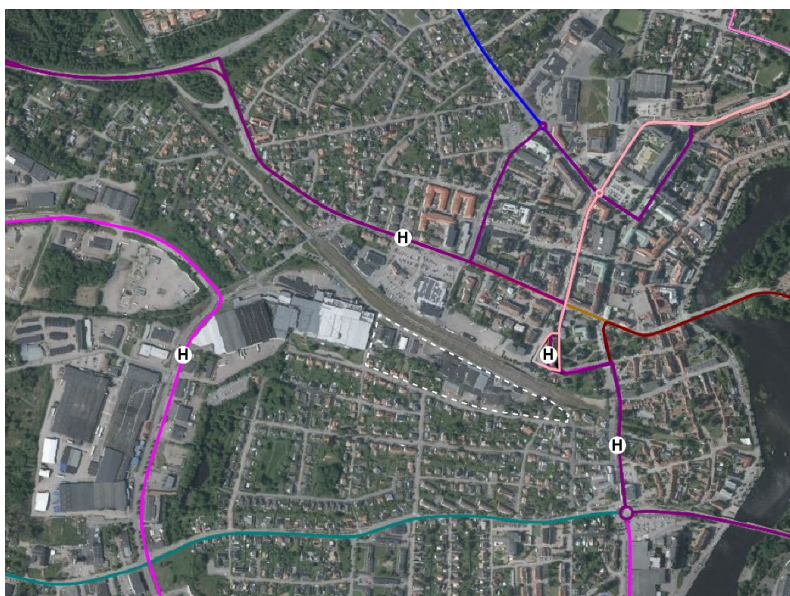


Bild från trafikutredningen som visar åtgärd med två separat svängfält i korsningen

Gällande körlängd och koppling till plankorsningen för tågspåren så utgår utredning ifrån att en personbil upptar cirka 7,5 meter. Detta innebär att körlängden på Kvekatorpsvägen under 90% av tiden är kortare än 44 meter. Då avståndet till plankorsningen från korsningen Sandgatan / Kvekatorpsvägen är cirka 70 meter är risken liten att kön skulle löpa hela vägen till plankorsningen. Ingen problematik bedöms skapas gällande körlängd för korsning vid väg 767 oaktat scenario.

Kollektivtrafik

Från planområdet finns tillgång till kollektivtrafik inom 100 meters radie. Kortast avstånd från planområdet ligger bussterminalen men på grund av spårets barriäreffekt är den närmsta busshållplatsen vid Krukmakargatan. Turtätheten är mindre än fyra gånger/timme från Krukmakargatan.



Karta med busslinjer i färg. Hållplatser i närheten av planområdet markerade med ett H. Planområdet centralt i bilden markerat med streckad vit linje.



Bilden visar kollektivtrafikstråk och busslinjer i närheten av planområdet. Planområdet centralt i bilden markerat med streckad svart linje

Ett genomförande av planförslaget medför möjlighet att förbättra underlaget för kollektivtrafiken vid båda busshållplatserna.

Parkering

Bilparkering

Inom detaljplaneområdet möjliggörs parkering främst i ett mobiltetshus (Mattsons) samt i tre underjordiska garage samt komplement på marknivå. Det pågår ett arbete med att se över den nu gällande parkeringsnormen från 2011. Den nu gällande parkeringsnormen för Falkenberg anger att planområdet ligger precis utanför Falkenbergs centrumavgränsning. Där det anges för enbostadshus (villa,

radhus, parhus, kedjehus m m) med gemensam/samlokaliserad parkering i Falkenbergs centrum ska 1,2 reserverad bilplats finnas per hus. Att för flerbostadshus utanför centrum, ska minst 11 parkeringsplatser anordnas per 1000 m² bruttoarea. När det gäller övrig handel och kontor gäller parkeringsnormen 15 respektive 18 bilplatser per 1000 m² bruttoarea. Minst 2 % av parkeringarna bör vara anpassade för funktionshindrade. Parkeringsnormen innehålla möjligheter till undantag och avvägningar i det enskilda fallet och att behovstalet kan modifieras.

Det har tagits fram en mobilitetsstrategi (Bilaga I) för att titta områdets förutsättningar för mobilitet, parkering och markanvändning. Idag står transporter för omkring tre fjärdedelar av de totala koldioxidutsläppen i Falkenbergs kommunområde, varav nästan två tredjedelar kommer från personbilar. Mobilitetsåtgärder har potential att reducera behovet av bilparkering. Strategin analyserar kvarterets lokala förutsättningar som avstånd, kollektivtrafik, gång- och cykel samt bilvägar. Strategin utgår från att behovstalet för Falkenbergs centrum med 8 platser/1000 m² bruttoarea är ett lämpligt tal för området. Bedömningen grundas på områdets läge, tillgänglighet, utbud av kollektivtrafik samt planerade mobilitetsåtgärder vilket tillsammans gör att kvarteret bedöms kunna erbjuda god tillgänglighet för en bred grupp människor med varierande behov och resvanor. Ett mobilitetspaket har tagits fram, åtgärder som bland annat nämns är att befintliga Mattsons möbler huset görs om till ett mobilitetshus med gemensam bilparkering, användarvänliga, tillgängliga och högkvalitativa cykelparkeringsplatser, cykelfaciliteter, elcykelpool samt marknadsföring kring hållbara transporter för de nya boendena i området. Dessa åtgärder är motiverade att parkeringstalet kan sänkas. Plan- och strategienheten instämmer med detta resonemanget i detta område men att det förutsätter att mobilitetspaketet genomförs. Denna frågan även behöver motiveras vid bygglovsgivning. Skisser för området utgår ifrån 8 platser /1000 m² bruttoarea i enlighet med normen för Falkenberg centrum. Parkeringslösningen kan då utformas så att markanvändning kan balanseras mellan parkering, bostäder, grönytor och vistelsezoner utan att tillgängligheten försämras. Strategin beskriver hur mobilitetsåtgärderna ska genomföras, följas upp och förvaltas över tid. Genom en tydlig ansvarsfördelning mellan kommun, exploatörer, fastighetsägare och framtida förvaltare skapas förutsättningar för att de åtgärder som ligger till grund för den föreslagna parkeringsnivån kan säkerställas genom detaljplan, exploateringsavtal, bygglov och förvaltning.

Angöring, tillgänglig parkering och parkering för besökande ska tillämpas i enlighet med gällande regelverk. Detaljplanen reglerar inte antalet parkeringsplatser utan ska se till att det är möjligt att ordna parkeringsplatser som motsvarar behovet, detta får sedan säkerställas vid bygglovsgivning.

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

Cykelparkering

Parkeringsnormen för cyklar inom Falkenbergs centrum är 25 cykelplatser/1000 m² bruttoarea. För handel och kontor gäller parkeringsnormen 15 respektive 10. Cykelparkering bör förläggas inom 50 m gångavstånd från entré. Det ska finnas både skyddade boendeparkeringar och cykelplatser utomhus där man kan ha god uppsikt över cykeln och stöd för att låsa fast på attraktiva och nära platser.

Cykelparkeringar och fördelaktiga placeringar har studerats i skissfasen och ska följas upp i det kommande arbetet och i mobiltetsstrategin.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, släckvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s (Vatten i Väst AB) verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Eftersom området är bebyggt finns ett utbyggt VA-system. Huvudledningar för vatten- och avlopp finns i Schubergsvägen. En del av ledningarna går i cykelvägen strax söder om Schubergsvägen. I Trottegatan och dess förlängning mot Porsevägen finns även flertalet ledningar. I Schubergsvägen planeras en större överföringsledning att dras.



Bild visar befintliga ledningar, röda är spillvatten, blå är dricksvatten och gröna dagvatten

VA-utredningen har tittat på kapacitet och framtida behov för spill- och dricksvatten och har utgått från en förbrukning från 914 personer, fördelat i 343 lägenheter och 14 radhus utifrån normalflöden. m

Lägen för allmänna underjordiska ledningar redovisas på gällande plankarta med u-områden inom kvartersmark. Med hänsyn till ledningar får det inom u-området,

förutom byggnader, inte förekomma plantering av träd (som kan påverka ledningar) medan mindre buskar och annan vegetation accepteras.

Gällande släckvattenhantering beskrivs det i VA-utredningen (Bilaga C) att principen för släckvattenhantering enligt följande:

Dagvattenanläggning → flödes regulator → avstängningsventil → allmänt dagvattennät

För att minska risken för att förorenat släckvatten avleds vidare till det allmänna dagvattennätet föreslås att samtliga dagvattenanläggningar inom området förses med möjlighet till avstängning. Efter en händelse får det uppsamlade vattnet kontrolleras och vid behov omhändertas. Det finns därför anledning att begränsa infiltration av släckvatten samt förhindra att förorenat släckvatten når det allmänna dagvattensystemet och vidare mot recipienten Ätran.

Ansvar för hanteringen av släckvatten vid en brand, inklusive aktivering av avstängningsfunktion och efterföljande omhändertagande, ligger i huvudsak på fastighetsägare. Detaljerad utformning och driftinstruktioner för avstängningsfunktionerna bör tas fram i senare detaljprojekteringsskede.

Det finns ett flertal brandposter i området.



Bilden visar befintliga brandposter i området (viab) med blå prick

Det finns behov av fler brandposter, där två nya brandposter föreslås i VA-utredningen. Exakt placering ska ske i detaljprojekteringsskede i samråd med räddningstjänsten/ledningsägare men att en lämplig placering är i de nya tvärstråken.

Dagvatten och skyfall

Det har genomförts en VA-utredning (Bilaga C) som utgår ifrån att dimensionerande dagvattenflöden har beräknats enligt Svenskt Vatten P110 för ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet samt klimatfaktor 1,3.

Planområdet är inom verksamhetsområde för Vivab med dagvatten, befintligt dagvattensystem omger detaljplaneområdet och inom gränserna finns en befintlig dagvattenledning som korsar fastigheten i nord-sydlig riktning.

Varje befintlig fastighet är försedda med varsin servispunkt. Nyttillkommande fastigheter behöver ansluta till ledningsnätet.



Bild visar en helhetsbild dricks- och spillvattenförsörjning för detaljplan. Röda linjer indikerar spillvatten, blåa dricksvatten. (Blå cirklar på förslag på nya brandposter)

Den föreslagna principlösningen med torrdammar och underjordiska kassetmagasin med tillhörande åtgärder bedöms kunna hantera planområdets dagvatten med avseende på flöde, fördröjning, rening och skyfall, under förutsättning att föreslagna magasin, torrdammar, brunnfilter, höjdsättning och sekundära avrinningsvägar säkerställs i projektering.

Dagvatten

Dagvatten i befintlig situation avvattnas via brunnar till dagvattensystem i västra, östra, södra och norra delen av detaljplaneområdet. Det nya dagvattensystemet ska utformas för att klara dagvattensituationen inom planområdet och ny utformning bygger på principen:

Insamling → Transport → Fördröjning → Rening → Flödesreglering → Utlopp

Allt dagvatten från detaljplanen, både befintliga och nya fastigheters genererade flöde ska omhändertas lokalt och ledas till respektive föreslagna fördröjningsåtgärd. Det bygger på att det både sker över mark som en öppen dagvattenlösning som bidrar till biologiska och estetiska värden samtidigt som

dagvattnet renas samt under mark för att utnyttja marken så effektivt som möjligt där rening på samma sätt inte är möjligt. Fördelningen mellan öppen och stäng är 46% öppen lösning med dammar och 56% stängd i kassetter.

Utsläpp från området har förutsatts vara 10 l/s/ha vilket blir ett totalt utsläpp på cirka 39,42 l/s. Utformning av fördröjningsanläggningar i form av torrdammar ger även god möjlighet till rening av dagvattnet. Utsläppskrav, hårdgörandegrad och fördröjningskrav på 20 års regn med klimatfaktor genererar ett totalt behov av fördröjning på cirka 803 m³. Placering av fördröjningsåtgärder har baserat på topografiska förutsättningarna i området, befintligheter, framtida utformning och för att minimera eventuella ledningsomläggningar.

Dimensionerande flöde ökar från cirka 749 l/s i befintlig situation till cirka 791 l/s i planerad situation. För att begränsa belastningen på det befintliga dagvattensystemet där viss problematik finns nedströms har ett utsläppskrav på 10 l/s ha tillämpats.



Bild visar föreslagen utformning av dagvatten med avlånga rektanglar som motsvarar underjordiska kassetter samt två torrdammar som markeras med cirklar. Pilar visar hur vattnet transporteras inom området.

Det planeras för två dammar på två ytor med allmän plats med användning park. Torrdammarna har inte alltid en vattenspegel utan varierar över årstiden och vattenmängd och nederbörd. På grund av att vattenkvaliteten är det inte möjligt att kombinera med lekplats men att delar av parkytan kan bidra till vistelse och rekreation. Den västra av de två torrdammarna har ett fördröjningsbehov 174 m³ (effektiv volym på 18 m³) med en botten på +6,5 meter samt släntkrön på ca +8m med slänter på 1:4 däremellan. Det går ledningar från kassetterna i tvärstråket in till dammen och utlopp mot Porsevägen (rosa linje). Parkytan föreslås förutom dammen att kombineras med stockar och stenar för inslag av naturmaterial för att skapa möjlighet till vila eller rörelse.

Den östra torrdammen har ett fördröjningsbehov på 198m³ (effektiv volym 209m³) där botten hamnar på +5,5m och släntkrön på ca +7m, slänter däremellan

med en lutning på 1:4. Intill parkytan finns ett E-område för transformatorstation. Inom det området på 10x10 meter behöver ytan vara platt och det är därmed inte tillåtet att ha slänkrön inom ytan. Kablar från transformatorstationen kommer att placeras i tvärstråket (kallat Holgerståket). I slänterna planeras det att anläggas sittplatser och inslag av vegetation utanför själva dammen.

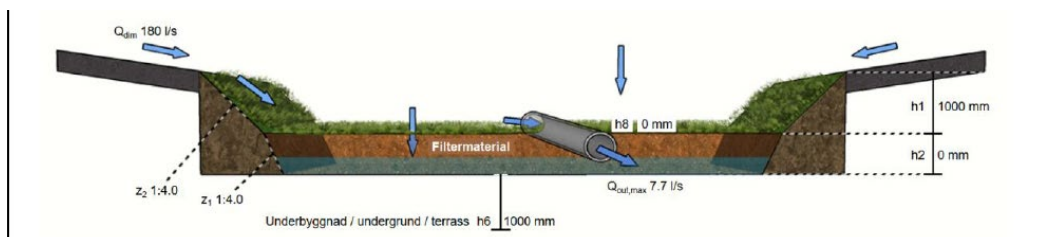


Bild visar hur dammarna tekniskt kan utformas.

Torrdammen reducerar föroreningsbelastningen genom främst sedimentation och fördröjning innan dagvattnet avleds vidare till det befintliga dagvattensystemet. Kassetterna placeras i det västra tvärstråket (kallat Vegastråket) och har en effektiv volym på ca 103m³ respektive 81m³. Flödesregulatorer och strypta flöden reglerar vattenmängd. Kassetterna har en fördröjande funktion och någon reningseffekt har därför inte tillgodoräknats för själva magasinet. För att förhindra att halterna för tex koppar, zink och kadmium överskrids så behöver tex brunnsfiler installeras som utgör ett separat reningssteg innan vidare avledning (ej område E). Kassetterna placeras på 1,5-2 meters djup och driftas av Vivab och tillgång till ytan sker via U-område och vägservitut via Såggatan eller via det allmänna tvärstråket Holgerstråket.

Skyfall

Det har genomförts skyfallsanalyser och utredningen utgår ifrån 20 år regn med 10 minuters varaktighet samt klimatfaktor 1,3. Utredningen tittar på hur detaljplanen förhåller sig till och påverkar ett större avrinningsområde som går till Ätran.

Skyfall och översvämningsrisker i dagsläget gäller framförallt befintliga bostäder belägna söder om Porsevägen. Skyfallsanalysen (bilaga C) visar att befintlig lågpunkt i Porsevägen är kritisk vid större regn och att sekundär avrinning i befintlig situation riskerar att leda mot bostadsbebyggelse söder om planområdet.



Bilden visar vita pilar illustrerar avrinning från planområdet. Orangea pilar visar sekundäravrinning från befintlig lågpunkt i bostadsområde som sker vid regnscenarion större än 20 års regn.

I planerad situation föreslås därför en grov höjdsättning där vatten leds kontrollerat söderut mot föreslagna dagvattenanläggningar och vidare mot Porsevägen. Vid framtida exploatering behöver tillräckliga höjdskillnader och lutningar från bebyggelse höjdsätts mot lågpunkter och säkra avrinningsvägar i gator för att förhindra avrinning genom befintlig villabebyggelse. Genom att säkerställa ett avgränsande stråk på cirka +6,50 längs Porsevägen kan sekundär avrinning styras via allmän platsmark och vidare söderut genom Vegagatan, istället för genom befintliga fastigheter. Det krävs även en höjjustering om ca 10-20cm vid korsningen Bondegatan-Vegagatan (söder om planområdet) för att säkerställa att vattnet leds ner via Vegastråket. Förändringen innebär dock inte att marknivåerna utanför planområdet har förändrats, utan att vattnets fortsatta avrinningsväg genom och förbi planområdet har ändrats.



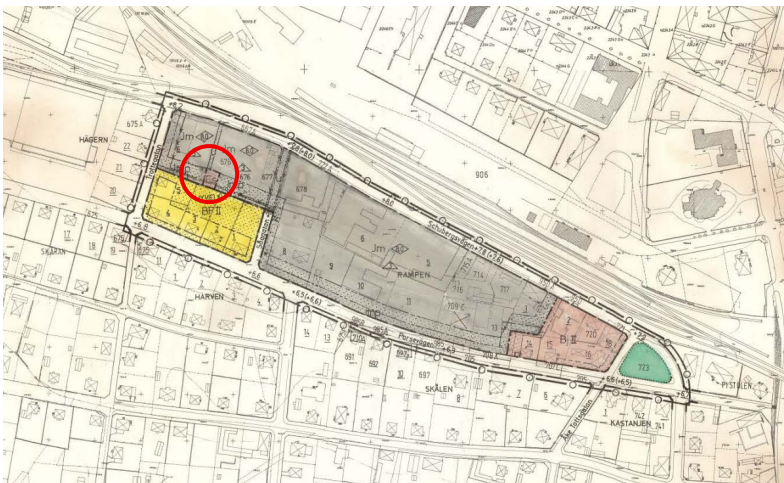
Bild visar hur vatten rör och vart den ansamlas vid ett 100-årsregn, från skyfallskartering. ny sekundär avrinning via Vegagatan (blå streckad linje) samt a avgränsande kantstöd (svart linje).

Höjdsättning

I utredningen illustreras en grov höjdsättning som bygger på att avvattning av hårdgjorda ytor ska ske mot föreslagna fördröjningsåtgärder via gröna ytor, brunnar och ledningssystem (Bilaga C s.27). Avvattningen och lutning behöver tas i beaktning vid projektering där höjdsättningen får studeras närmare.

Värme, gas, el, bredband och opto

Teknisk infrastruktur är väl utbyggt inom planområdet. Falkenbergs Energi AB (FEAB) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Huvudstråk för el finns i Scubergsvägen och befintlig transformatorstation söder om gatan utgör en knutpunkt för matning till stora delar av området.



Gällande detaljplan. Befintlig transformatorstation och dess läge markerat med röd ring

På gällande plankarta redovisas läge för befintlig transformatorstation strax öster om Trottegatan. Befintligt transformatorstation behöver ersättas med en ny. Den ytan flyttas något närmare Shcubergsvägen för att frigöra mer yta mot grönsåket. En yta om 10x10 meter avsätts.

Det finns behov av ytterligare en transformatorstation i området, en yta på 10x10 meter för E-område avsätts även i den östra delen i anslutning till Holgerstråket.

Transformatorstationer behöver placeras så att strålningen inte påverkar bostadsbebyggelse. Strålningen klingar dock snabbt av, ca 5 m bort kan bostäder placeras utan att det sker risk för strålning som påverkar människors hälsa. Moderna transformatorstationer exploderar ej, behöver ej längre någon tryckavlastningsfasad. De utgör inte heller någon särskild brand- eller miljörisk.

Fasadutformning på transformatorstation kan göras så att den anpassas till platsen tex gällande fasadmateriel/kulör samt takutformning.

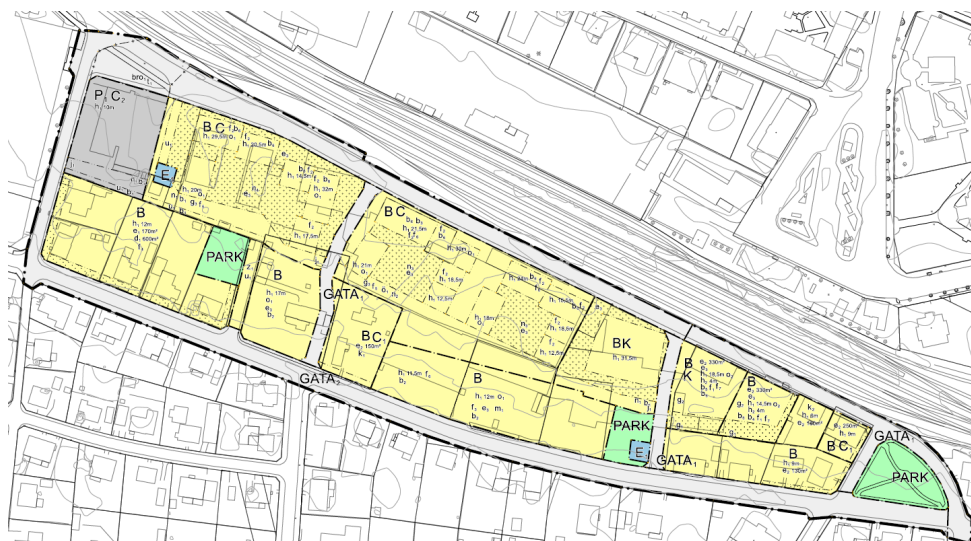


Bild visar två blå ytor för transformatorstationer.

Området är anslutet till kommunens fjärrvärmenät.

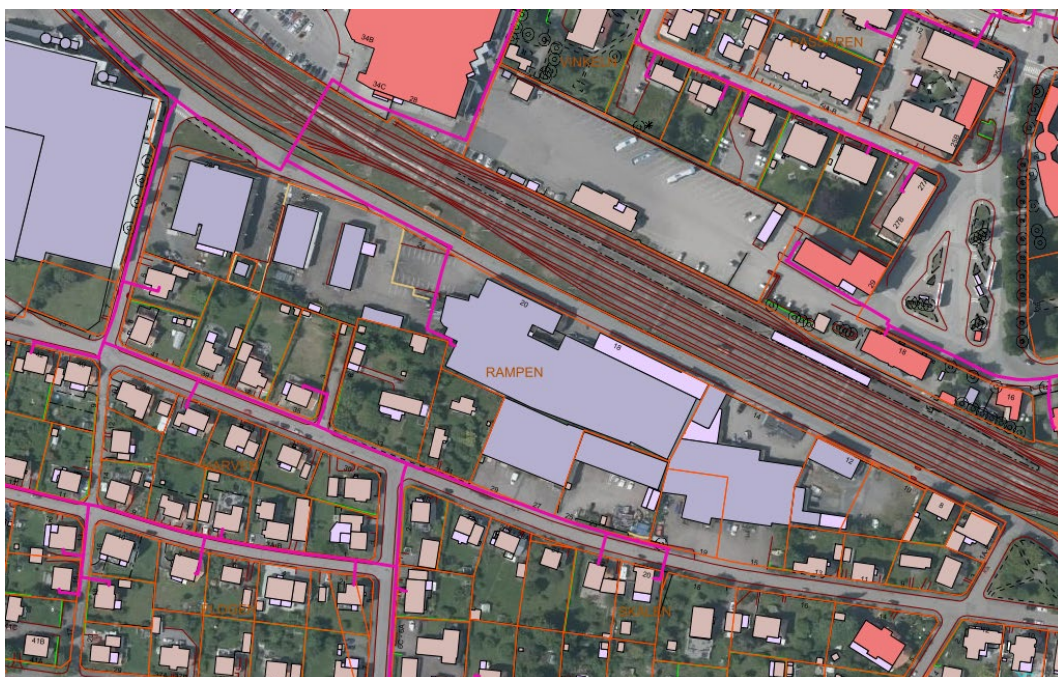


Bild visar fjärrvärmeledningar i området markerat med rosa linjer

Det finns även gasledningar inom planområdet (som går i Schubersvägen (PE/63), med ett maximalt drifttryck om 4 bar. Servissticket in på Rampen 36:1 är tillkopplat och försörjer industrin där med gas. Så beroende på om verksamheten planerar fortsatt försörjning av gas, så kommer ledningen vara kvar/kopplas av om kunden begär det. Men avkoppling från gas bekostas då av den som begär det.



Bilden visar gröna gasledningar inom området.

Avfall

Den närmsta återvinningsstationen finns vid Sanddynevägen/Strandridaregatan ca 500 m söder om planområdet. Närmsta återvinningscentral är Sandladan på Smedjeholm och ligger ca 2 km norr om planområdet.

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga samlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil o. dyl.) på kommunens återvinningscentral (ÅVC).

Räddningstjänsten

Riktlinjer för utformning av gator för räddningstjänst fokuserar på framkomlighet, säkerhet och tillgänglighet genom krav på bredd, höjd och lutning. Viktiga aspekter inkluderar:

- att ha en tillräcklig bredd och fri höjd för räddningsfordon, särskilt på dedikerade räddningsvägar.
- räddningsvägar bör vara minst 3 meter breda och ha en fri höjd på minst 4 meter. En bredd som överstiger 3 meter är fördelaktig.
- gator och vägar måste vara utformade så att räddningstjänsten enkelt kan hitta fram till byggnader för att kunna påbörja en insats.
- lutningen i längsled ska bestämmas med hänsyn till framkomlighet och säkerhet. Områden med lutningar över 10 % bör om möjligt ha alternativa vägval, då detta skapar stora svårigheter vid start och stopp vid vinterväglag.
- utformningen ska ta hänsyn till hinder som möblering, gupp och oskyddade trafikanter.
- Högre byggnation, på 10 våningar kräver två trapphus (varav ett Tr0-trapphus) samt inrymning på de högsta våningsplanen där standardstegar från brandbilar inte når.
- Brandposter i området utökas.
- Uppställningsplats för brandbil och släckbil med maximalt 50 meter från byggnad har beaktats i skisser.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Genomförandetiden är 10 år.

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

Detaljplanens utbyggnad bedöms komma att ske i etapper där den västra delen bedöms vara först för att därefter successivt byggas ut österut. Granbergs verksamhet bedöms förändras sist.

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

Ledningsrättslag (1973:1144)

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

Fastighetsbeteckning	Ägare	Ändring	Inlösen?
Rampen 2 och 3	AB Ätrafalken 3	Nej	
Rampen 29 (0,3 kvm)	Hjalmar Svenssons dödsbo		
Rampen 19	Centrumgården AB	Styckas av	
Rampen 36	Centrumgården AB	Styckas av	
Rampen 26	Falkenbergs kommun	Övergår till kvartersmark	
Västra gården 2:1, del av (Såggatan)	Falkenbergs kommun	Övergår till kvartersmark	

Västra Gärdet 1:36		Nej	
Västra Gärdet 1:37		Nej	
Västra Gärdet 1:38, del av		Nej	
Rampen 8	Centrumgårdet AB	Nej	
Rampen 11, 13	R11 Och R13 AB	?	
Del av Rampen 19	Centrumgårdet AB	Övergår till allmänplatsmark natur	
Del av Rampen 13	R11 och R13AB	Övergår till allmänplatsmark natur	
Rampen 9		Nej	
Rampen 14		Nej	
Rampen 15		Nej	
Rampen 16		Nej	
Rampen 18		Nej	
Rampen 20		Nej	
Rampen 21		Nej	
Rampen 22		Nej	
Rampen 23		Nej	
Rampen 29 (0.3 kvm)	*Hjalmar Svenssons Dödsbo	Nej	Nej
Rampen 34		Nej	

Mark- och utrymmesförvärv

Marköverföringar kommer att ske mellan kommunen och exploatörerna för att uppnå ett bra genomförande. Exakta ytor och omfattning kommer att utredas vidare under planarbetet.

Ansvarsfördelning

...

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Avtalet kommer att innehålla överenskommelser om inlösen och ersättningar för mark och utbyggnad av allmän plats.

Fastighetsplan och lovplikt

Gällande förändring eller ersättning av skyddsrum ska kontakt tas med MCF (myndighet för civilt försvar).

Förordnanden

Detaljplanen innehåller inte några förordnanden.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Exploatören ansvarar och bekostar fastighetsbildning i samband med avstyckning av bostadsfastigheter.

Ledningsrätter och servitut

Inom planområdet finns ett flertal servitut som ska beaktas under det fortsatta planarbetet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar (GA) ska bildas för att ha ansvar för:

Vid Rampen 2 och 3 ska en gemensamhetsanläggning genomföras för att dela på parkeringsplatser (g1) samt vistelseytor (uteplatser), komplementbyggnad, cykelparkering samt fördröjningsytor (g2)

För det grönsåket ska en gemensamhetsanläggning för intilliggande fastigheter bildas för att se till att marken blir tillgänglig för gemensamma vistelseytor, lek samt fördröjningsytor. De kan även gemensamt bestämma över skötsel och underhåll då det är kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Tas inte ut i samband med bygglov då detaljplanen finansieras av exploatörer.

Planekonomisk bedömning

KFTN får kostnader för drift och underhåll av allmän plats.

Favrab får kostnader för byggnation, drift och underhåll av dagvattenlösningar.

Feab får kostnader för kapacitetsutbyggnad.

Exploatören får kostnader för utbyggnad av bostäder och allmän plats.

Gemensamhetsanläggning

Bildandet av ny gemensamhetsanläggning bekostas av exploatören.

Lösen och ersättning

Skifte från allmänplatsmark på Såggatan till kvartersmark

Skifte från allmän plats vid befintligt E-område (?) som är en egen fastighet till kvartersmark

Utbyggnad och drift allmän plats

Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats för de delar som är en direkt följd av planarbetet och behövs för dess genomförande.

Kapacitetshöjande åtgärder, vid korsningen Sandgatan/Kvekatorpsvägen, som har en direkt koppling till detaljplanen bekostas av exploatören.

Fördelning av kostnaderna för en eventuell bro över spårområdet utred vidare under planarbetet.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Exploatören bekostar utbyggnad av ledningar från anslutningspunkten och inom kvartersmarken. Ifall ledningar befintliga ledningar behöver flyttas som en direkt följd av genomförandet av detaljplanen bekostas detta av exploatören. Eventuellt behov av kapacitetsökning för brandvatten bekostas detta av exploatören.

Om exploatören ska utföra anläggningarna regleras det i ett särskilt VA-avtal med FAVRAB.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fjärrvärmeledning behöver eventuellt byggas ut.

Rivning av befintlig transformatorstation, nybyggnad av transformatorstation intill den befintliga samt nybyggnad transformatorstation i öster.

Nya gator, GC-vägar och allmän plats behöver tillskapas.
VA kräver ledningsutbyggnad

Brandposter – nya krävs

El kräver ledningsutbyggnad

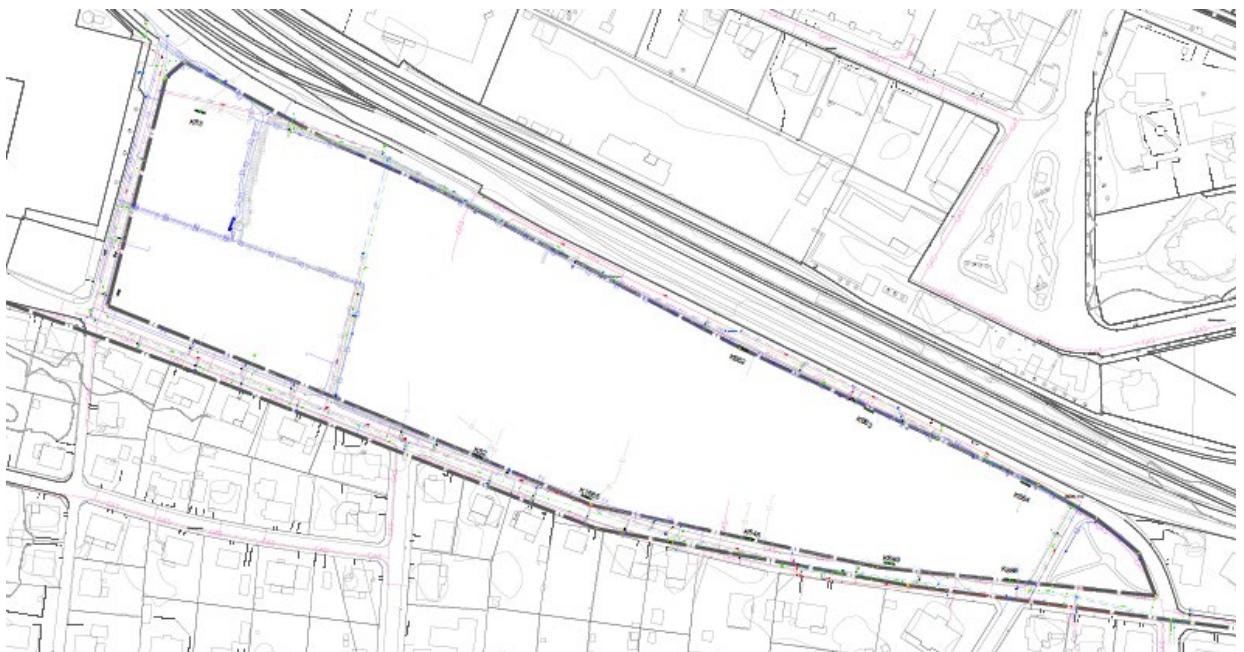


Bild visa ledningar inom området

TECKENFÖRKLARING

	UTREDNINGSOMRÅDESGRÄNS
	ELLEDNING
	BELYSNINGSKABEL
	FJÄRRVÄRMELEDNING
	GASLEDNING
	DAGVATTENLEDNING
	SPILLVATTENLEDNING
	VATTENLEDNING

Bild visar teckenförklaring på ledningar inom området

Ledningar behöver tas i beaktning vid projektering, utbyggnad och ändring på befintligt nät. Ledningsdragning/flytt/ändring samkörs med fördel med olika parter.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

24 fastigheter berörs av detaljplanen.

Rampen 2, 3, 8, 11, 13, 19, 24, 26, 29 (Sveriges minsta fastighet på 0,3 kvm) 35 och 36 planeras att omvandlas.

Rampen 20-23 och 9 samt Rampen 14-16, 18 samt 34 och Västra-gärdet 1:36, 1:37 och 1:38 och del av Västra gärdet 2:1 (kommunalägd) berörs av detaljplanen.

För att uppnå en ändamålsenlig detaljplan kommer mark kommer att bytas eller lösas in för att upplåtas som allmän plats eller övergå till kvartersmark. Exakt placering och omfattning kommer att utredas vidare under planarbetet.

Exploatören har ansvaret för att säga upp befintliga arrenden, nyttjanderätter eller hyresavtal för lokalerna inom området.

Miljökonsekvenser

En undersökning gällande betydande miljöpåverkan har tagits fram av kommunen. I denna görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eller luft.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär en stor förändring för området kopplat till markens användning och bebyggelsens höjd men som bedöms skapa positiva inslag gällande sociala konsekvenser. Planförslaget bedöms skapa en förbättrad stadsbild i området. Flerbostadshus på 8-10 våningar kan generellt uppfattas som en stor avvikelse när de placeras i närheten till befintliga villor i en- och två våningar. Det centrala läget för planområdet, möjligheten att skapa mer yta på marken för möten och stråk är andra anledningar som motiverar en högre bebyggelse som samtidigt hushåller med marken. De högre husen bedöms inte påverka ljus eller skuggförhållanden villorna inom planområdet (eller utanför) i en försumbar utsträckning. Befintliga villor inom planområdet kan som konsekvens utsättas för insyn till bostäder och trädgårdar men risken bedöms vara begränsad. Placering och höjd på ny bebyggelse samt placering av natur/grönstråk har utformats för att de ska vara lämpliga och inte innebära någon omfattande konsekvens för de närboende. Befintliga kulturvärden bedöms inte påverka eller innebära att befintliga värden förvanskas.

Området behöver arbeta med trygghet i genomförandet så att platser och stråk som skapas upplevs som inbjudande. Grönstråket har potential för ett tryggt och inbjudande stråk med liv och rörelse. Det krävs dock en del arbete med gestaltning och utformning av funktioner för att rummet ska gynna gående och människor från barn och äldre samt de med rörelsesvårigheter. I social- och barnkonsekvensanalysen (Bilaga H), beskrivs det att planförslaget bedöms bidra med kvaliteter såsom nya stråk genom området, ökad tillgänglighet, nya

mötesplatser, en ny grön struktur och förutsättningar för ett aktivt vardagsliv. Dessa förutsättningar behöver säkerställas i ett genomförande och etapputbyggnad för att inte de ska förloras längs vägen.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av plan- och strategienheten i samverkan med andra avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun