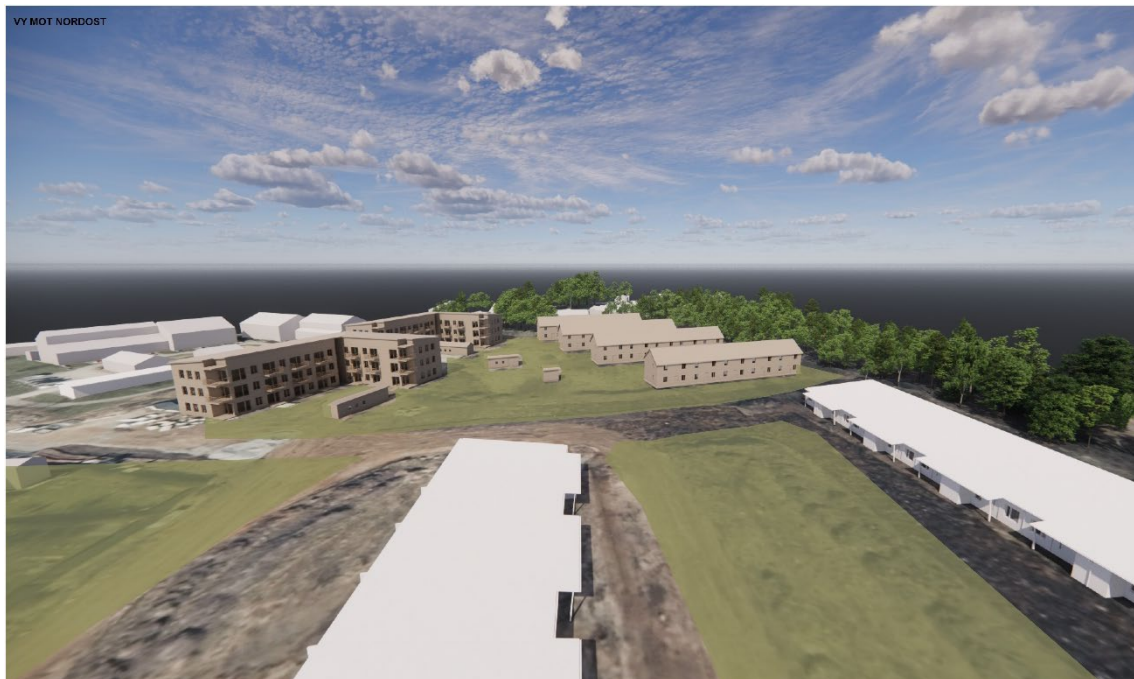




Falkenbergs
kommun

Samråds handling



Detaljplan för bostäder

Skogstorp 4:171 m fl

Falkenbergs kommun, KS2020/220

Planbeskrivning

Upprättad 2023-09-07

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

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

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

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2023-09-07

Plankartor, 2023-09-07

Illustrationskarta, 2023-09-05

Övriga handlingar

Grundkarta, 2023-06-08

Fastighetsförteckning, 2023-09-01

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-03-22 EnSuCon

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2020-04-24 Norconsult

Bilaga C Arkeologisk undersökning, 2022-12-09 Kulturmiljö Halland

Bilaga D VA-utredning, 2020-05-15 Norconsult

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd 27 september – 25 oktober 2023

Samrådsmöte/öppet hus

Samrådsmöte hålls torsdagen den 12/10 från kl 17.30 i lokalen Dalinsalen, Argus, där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget. Ingång vid huvudentrén.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2023-10-25 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller Falkenbergs kommun, Planenheten, 311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Mikaela Ledin, mikaela.ledin@falkenberg.se 0346 – 88 62 26

/ plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	6
Detaljplanens syfte.....	6
Planens huvuddrag.....	6
Planens bakgrund och handläggning.....	6
Preliminär tidplan	7
Läge, areal och markägförhållanden.....	7
2 Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	8
Detaljplaner	8
Fastighetsplan.....	9
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	9
Riksintressen och Natura 2000.....	9
Strandskydd och biotopskydd	10
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	10
5 Förutsättningar och förändringar	10
Mark, vatten och vegetation	10
Kulturmhistoriska lämningar	11
Geoteknik och radon.....	11
Förorenad mark.....	11
Översvämning.....	11
Landskapsbild och bebyggelsemiljö.....	11
Planerad bebyggelse.....	11
Planförslaget.....	15
Buller och vibrationer	18
Offentlig och kommersiell service.....	18
Fritid, rekreation och lek	19
Trygghet och tillgänglighet	19
Skyddsrum	19
Gator och trafik.....	19
6 Teknisk försörjning.....	200
Vatten, spillvatten, brandvatten.....	200
Dagvatten och skyfall	200
Värme, gas, el, bredband och opto	201
Avfall.....	211
Räddningstjänsten.....	222

7 Genomförande av planförslaget	222
Organisatoriska och administrativa frågor	222
Fastighetsrättsliga frågor	244
Tekniska frågor	266
8 Konsekvenser av planens genomförande	266
Fastighetskonsekvensbeskrivning	266
Miljökonsekvenser	27
Sociala konsekvenser	27
9 Medverkande	27

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att medge bostadsbebyggelse i form av radhus, parhus, kedjehus eller flerbostadshus inom fastigheten Skogstorp 4:171, uppförda i en till tre våningar i fastighetens västra del och en till två våningar i den östra delen.

Vidare är ett syfte med planförslaget att säkerställa en grönskande gemensam utemiljö för de boende, centralt inom planområdet.

Planen syftar också till att planlägga en befintlig dagvattendamm som inte är planlagd, samt ett område som i nuläget är detaljplanelagd som bussgata.

Planens huvuddrag

Före planens genomförande omfattas delar av planområdet av detaljplanen M92 från 1993. Detaljplanen M92 möjliggör för bostäder med begränsat uppförande av bebyggelse inom fastigheten Skogstorp 4:171, då planen är hårt styrande av prickmark. Inom planområdet finns en tidigare planlagd bussgata vilken aldrig blev utbyggd. Marken fungerar idag bland annat som ett dagvattendike. Genom att planlägga marken som natur säkerställs dagvattenhanteringen i området.

Skogstorp 4:171 blev aldrig bebyggd och består idag av gräsmark, skog- och slypartier. Den planlagda bussgatan har aldrig använts som bussgata, utan i samband med uppförandet av de intilliggande radhusen 2022 anlades där ett dagvattendike.

Detaljplaneförslaget möjliggör för nya bostäder. Tillkomst av nya bostadsområden i kustområdet ska ske med varsamhet. Aktuellt område bedöms lämpligt att bebygga då det ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Den planerade bebyggelsen är en lämplig komplettering till den bostadsbebyggelse som finns i Skogstorp idag.

Planen möjliggör för upp till cirka 45-70 bostäder, i form av radhus, parhus, kedjehus eller flerbostadshus. Planförslaget möjliggör för en till två våningar i områdets östra del och en till tre våningar i områdets västra del.

En dagvattendamm har tidigare anlagts på mark som inte är planlagd och föreslås nu planläggas med bestämmelserna natur och damm för att säkerställa framtida dagvattenhantering.

Planens bakgrund och handläggning

Sedan planen M92 vann laga kraft har området till viss del byggts ut och olika avvikelser från planen har medgivits. Under 2020 gjordes en ansökan om planbesked från mark- och exploateringsavdelningen då kommunen hade tecknat avtal med Kvartilen Fastigheter AB, gällande byggnation av bostäder inom fastigheten Skogstorp 4:171.

Kommunstyrelsen gav 2020-09-15 dåvarande planavdelningen/-kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att inleda ett planarbete för fastigheten Skogstorp 4:171 m fl. Markanvisningen har därefter överlåtits till Wästbygg AB.

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

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

Preliminär tidplan

Samråd höst år 2023

Granskning vår 2024

Antagande vår 2024



Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i nordvästra Skogstorp cirka 4 km nordväst om Falkenbergs centrum. Området avgränsas i norr av villabebyggelse, i väster av flerbostadshus i två våningar, i söder av nybyggda radhus uppförda i en våning och i öster av skogsbeklädd mark och sly.

Planområdet är cirka 2,4 ha stort och utgörs av fastigheten Skogstorp 4:171 samt en del av fastigheten Skogstorp 4:148. Marken inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun.



Bilden visar ungefärligt planområde markerat i blått, omgivande vägar och fastigheter.

2 Tidigare ställningstaganden

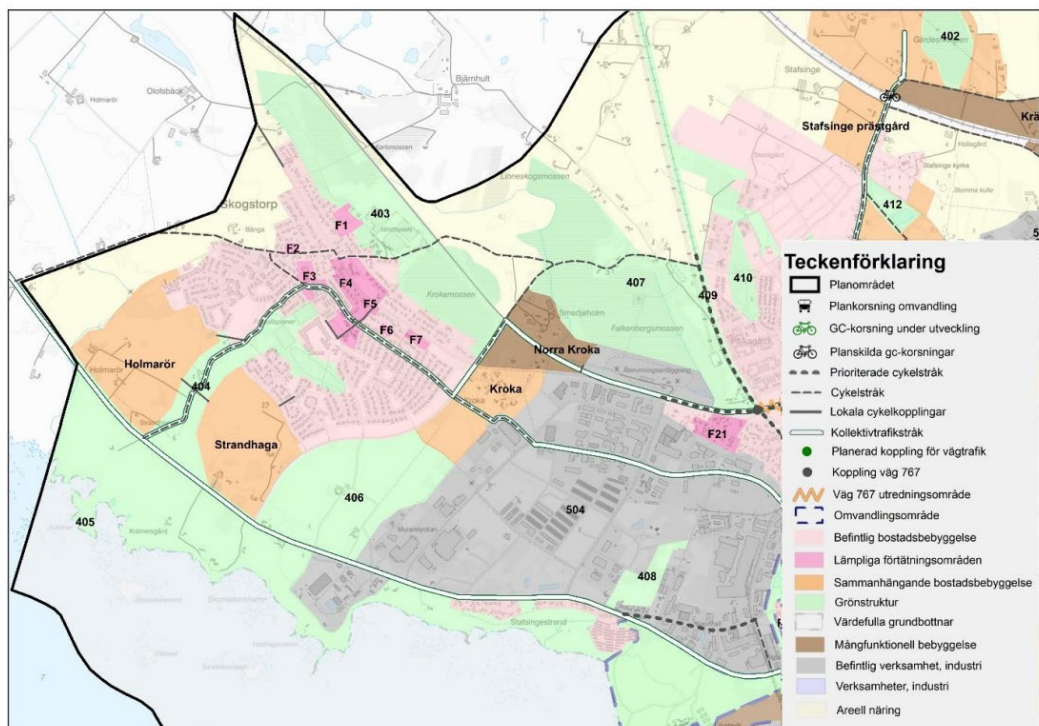
Kommunala mål, strategier och program

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

- Ett föredöme inom hållbarhet
- Velfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

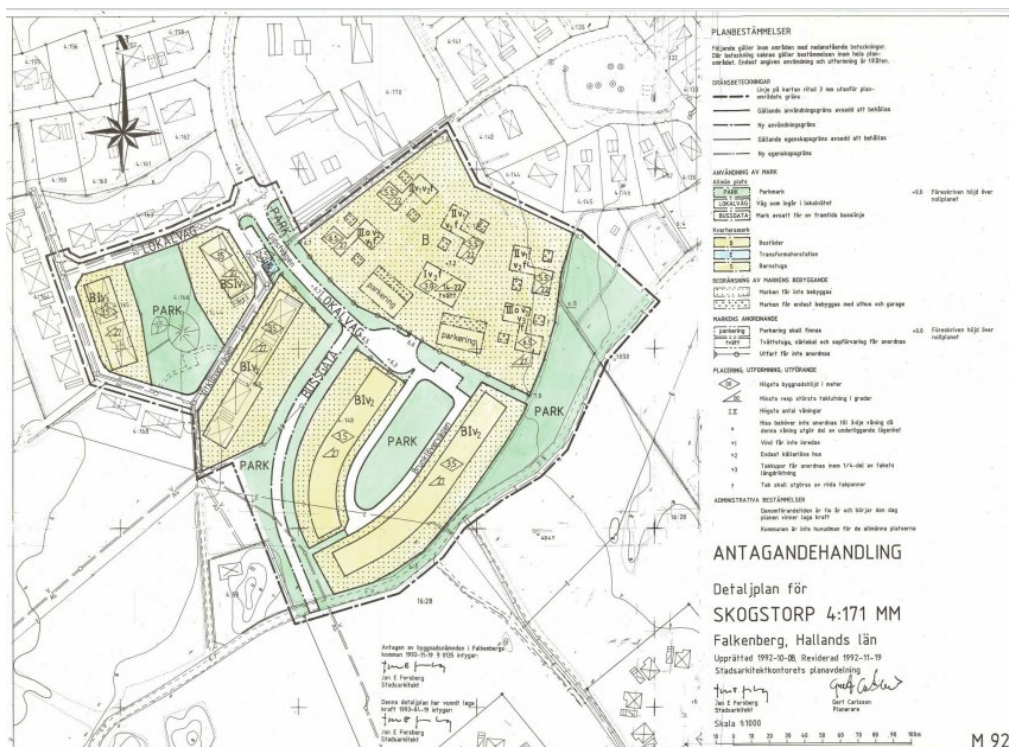
Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar gäller för Falkenbergs kommun. I översiktsplanen är området utpekade som befintlig bebyggelse. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändning. Den fördjupade översiktsplanen förstärker översiktsplanens rekommendation om vikten av förtätning i första hand och omvandling av områden för bostadsbebyggelse, service- och tjänsteverksamheter. Skogstorp tillhör Falkenberg stad och översiktsplanen poängterar att utveckling av Falkenbergs stad är utgångspunkten för utvecklingen i kommunen.



Bilden visar hur Skogstorpsområdet kan utvecklas på en period om minst 30 år. Kartan är ett utdrag ur Falkenbergs fördjupade översiktsplan.

Detaljplaner

Delar av planområdet omfattas av detaljplan M 92 antagen 1992. Angiven markanvändning är bostäder, lokalväg, bussgata och park. Genomförandetiden har gått ut.



Bilden visar delar av planområdets gällande detaljplan från 1992.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

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

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

Riksintressen och Natura 2000

Riksintresse för rörligt friluftsliv – Kustområdet (4 kap 2 § MB) och riksintresse för högexploaterad kust – Kustområdet (4 kap 4 § MB)², berör planområdet.

Falkenbergs kommun växer och behöver fler bostäder för att kunna möta den ökade befolkningen. Fastigheten Skogstorp 4:171 bedöms lämplig att bebygga då den omges av redan befintlig bostadsbebyggelse och saknar användningsområde idag.

Delar av planområdet är idag relativt otillgängligt för förbipasserande då stora delar består av sly- och skogsmark samt är översvämningsdrabbade. Avsikten är att planförslaget ska knyta an till den naturmark och de närrekreationsstråk som angränsar till området. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt.

Riksintresset för högexploaterad kust bedöms inte påverkas negativt då den föreslagna bebyggelsen är relativt långt ifrån själva strandzonen och den tillkommande bebyggelsen bedöms komplettera befintlig bebyggelse i området.

Närmaste Natura 2000-område är Morups tånge och det ligger cirka 3 km från planområdet.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas. Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön, när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens natur- och landskapsvärden, kommer delar av områdets karaktär att förändras från natur- till tomtmark. Avsikten är att den nya bebyggelsen och planerad rekreationsyta ska knyta an till det närliggande områdets karaktär och värden kopplade till rekreation och natur.

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

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

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av skogbeklädd mark, delvis av en relativt öppen yta med sly, gräs och enstaka träd. Planområdet är svagt kuperat och sluttar lätt mot sydväst och dagvattendammen. Nivåskillnaderna är cirka 2 meter.

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

Kulturhistoriska lämningar

En arkeologisk utredning genomfördes i december 2022. Inget av arkeologiskt intresse kunde påträffas inom utredningen och Länsstyrelsen i Hallands län har meddelat att inget hinder föreligger ur arkeologisk synpunkt för att området tas i anspråk för avsett ändamål.

Planområdet är obebyggt och det finns således inga höga kulturvärden kopplade till arkitektur. Då området planeras på redan detaljplanlagt område och i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse bedöms inte genomförande av planen ha negativ påverkan på bevarandevärden för kulturmiljön i området.

Geoteknik och radon

Planområdet ligger inte inom skredriskzon.

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (bilaga B, PM Geoteknik). Utförda sonderingar visade generellt på fast jord i form av sand och marken bedömdes inte vara sättningskänslig. Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem förekomma.

Inga kända förhöjda radonhalter finns.

Förorenad mark

Inga potentiellt förorenade områden finns registrerade i närheten av planområdet.

Översvämning

Det finns lågpunkter inom detaljplaneområdet som kan komma att översvämmas vid större regn. Det är i detta område viktigt att arbeta med höjdsättning och avledning av vatten i samband med byggnation.

Landskapsbild och bebyggelsemiljö

I Skogstorp finns idag många olika typer av boendeformer. En stor andel av bostadsbeståndet utgörs av villabebyggelse. Skogstorps karaktär varierar från äldre bevarade villor med snickarglädje, nybyggda fristående villor, till flerfamiljshus på rad.

Planområdets läge möjliggör för rekreation och detaljplanen i sig omfattar ett område för rekreationsyta. Området har en direkt angränsning till naturmark med rekreationsvägar för gång- och cykeltrafik. Havet finns inom ca 2 km och runt om orten finns det gott om natur och åkerlandskap.

Inslag av stenmurar förekommer i stora delar av orten och bidrar till Skogstorps karaktär. Genom Skogstorps sydvästra del finns det även en grön lunga i form av ett skogsområde.

Föreslagen detaljplan bedöms komplettera befintlig bebyggelsemiljö och knyta an till områdets karaktär.

Planerad bebyggelse

Planen möjliggör för 40-70 bostäder, varav byggnadstypen föreslås bli radhus, parhus, kedjehus eller flerbostadshus. Det föreslås möjliggöras för byggnader i en till två våningar i områdets östra del och en till tre våningar i områdets västra del. Den föreslagna bebyggelsen

blir ett komplement till redan befintlig omkringliggande bebyggelse och föreslås utformas i dova naturfärger för att smälta in i den östra delens omgivande trädridå. Områdets lägre bebyggelse föreslås uppföras i den östra delen för att inte blockera utan möjliggöra siktlinjer till skogspartiet. Den tänkta bostadsbebyggelsen kommer förslagsvis att bestå av tre delar. Två delar med bostadsbebyggelse och en del i mitten tänkt till grönyta. En grön rekreationsyta är föreslagen mellan de två bostadsdelarna i syfte att skapa umgängesytor för närboende, samt en översvämningsbar gräsyta vid skyfall. Komplementbyggnader föreslås uppgå till max 105 m² sammanlagt, för att möjliggöra för miljöhus, cykelhus, växthus, förråd etc.

Den föreslagna detaljplanen rymmer viss flexibilitet och därför redovisas olika förslag på byggnation.

Förslaget nedan visar radhusbebyggelse uppförda i 1-2 våningar, på båda bostadsdelar inom fastigheten Skogstorp 4:171.



Bilden ovan visar illustrationsförslag med radhus som enda byggnadsform.

Förslaget nedan visar hur ett maxalternativ för byggnation skulle kunna utformas, med radhusbebyggelse uppförda i 1-2 våningar på planområdets östra del, samt två flerbostadshus uppförda i 3 våningar på den västra delen. Genom att möjliggöra för lägre radhusbebyggelse i den östra delen så säkras siktlinjer mot det intilliggande skogspartiet.

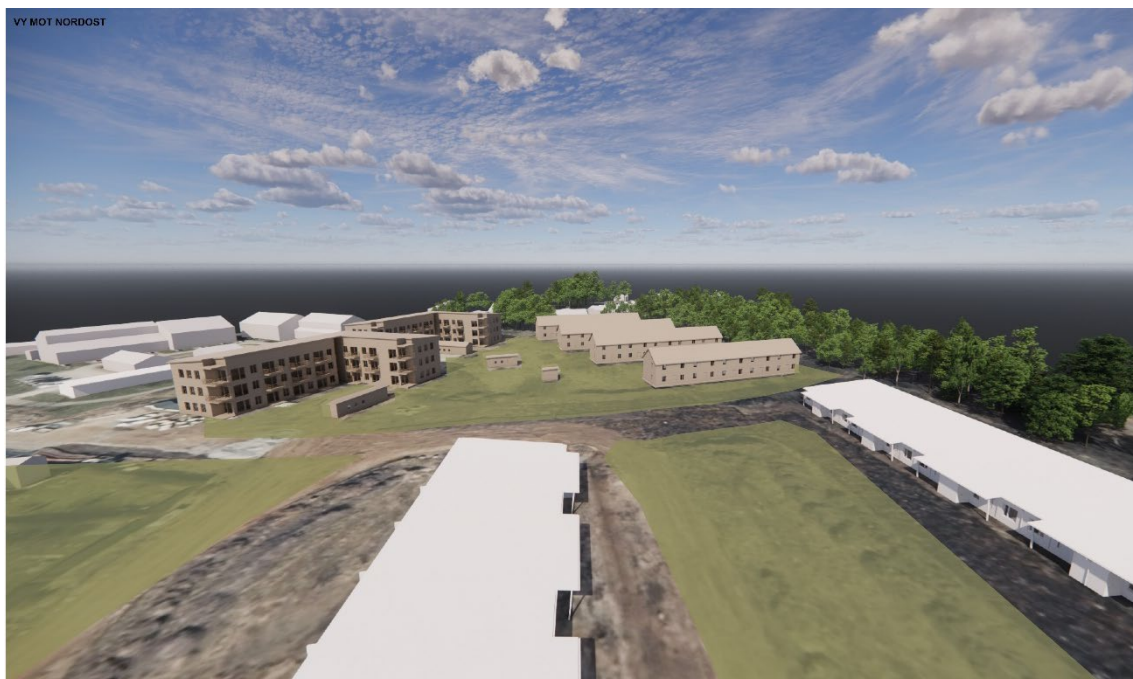


Bilden ovan visar illustrationsförslag med föreslagen radhusbebyggelse i den östra delen och två flerbostadshus i den västra.

Bilderna nedan visar volymstudier baserade på ovanstående illustrationsplaner.



Bilden ovan visar volymstudie med radhus som enda byggnadsform. Vy mot nordöst.



Bilden ovan visar volymstudie med radhusbebyggelse i den östra delen och två flerbostadshus i den västra. Vy mot nordost.



Bilden ovan visar volymstudie med radhus som enda byggnadsform. Vy mot nordost.



Bilden ovan visar volymstudie med radhusbebyggelse i den östra delen och två flerbostadshus i den västra. Vy mot nordost.



Bilden ovan visar volymstudie med radhus som enda byggnadsform. Vy mot öst.



Bilden ovan visar volymstudie med radhusbebyggelse i den östra delen och två flerbostadshus i den västra. Vy mot öst.

Planförslaget

Allmän plats

GATA₁

Lokalgata

Gatan är avsedd främst för trafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

NATUR

Allmän plats natur

Friväxande grönområde som endast har begränsat underhåll. Dagvattenhantering ingår. Syftet är att säkerställa att området bevaras som grönområde. Området ska vara tillgängligt för allmänheten.

Kvartersmark

B

Bostäder

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

E₁

Transformatorstation

Transformatorstation är en teknisk anläggning. Endast transformatorstation är tillåtet inom användningen.

Avsikten är att säkerställa att funktioner för el inom planområdet då de är en förutsättning för planförslaget.

Utformning av allmän plats

Damm₁

Dagvattendamm

Avsikten är att säkerställa plandagvattenhanteringen.

Begränsning av markens utnyttjande

• • • • •

Marken får inte förses med byggnadsverk.

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

Höjd på byggnadsverk

h₁

Högsta tillåtna nockhöjd är <angivet> i m

Högsta tillåtna nockhöjd är 11,5 m för parhus, radhus, kedjehus eller flerbostadshus. Avsikten är att möjliggöra för byggnader upp till tre våningar.

Högsta tillåtna nockhöjd är 8,5 m för parhus, radhus, kedjehus eller flerbostadshus. Avsikten är att möjliggöra för byggnader upp till två våningar.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Marken får inte användas för parkering

Avsikten är att säkerställa en grön rekreationsyta.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Avsikten är att säkerställa allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns

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

p_2 Komplementbyggnad ska placeras fristående

Avsikten är begränsa byggnadens storlek och att säkra siktlinjer.

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud

Avsikten är att begränsa ut- och infart till områden där grönytor inte kommer att påverkas av trafikfordons framfart.

j_1 Max (1) utfart får anordnas mot gata

Avsikten är att främja trafiksäkerheten genom att begränsa antalet in- och utfarter till området.

Takvinkel

o_1 Minsta takvinkel är <i kartan angivet> grader

Avsikten är att främja en takvinkel som passar byggnaden väl samt samspelar med omkringliggande bebyggelses utformning.

Utformning

f_1 Bostadsbebyggelsen ska endast bestå av parhus, radhus, kedjehus eller flerbostadshus

Avsikten är att säkerställa att bostadsbyggnation utgörs av sammanhängande bebyggelse.

f_2 Byggnader ska utformas med dova naturfärger

Avsikten är att främja en fasadutformning som samspelar väl i färgsättning med det intilliggande naturområdet.

f_3 Tak ska vara av vegetationsbeklätt material, exempelvis sedum

Avsikten är att främja en god dagvattenhantering, biologisk mångfald samt skapa ett visuellt grönt intryck.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas

Med hänsyn till dagvattenproblematik i området tillåts inte källare.

Utnyttjandegrad

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

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

Avsikten är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse och att säkra kvalitativa vistelsemiljöer för utomhusbruk.

Ändrad lovpåbud

a₁ Bygglov krävs även för alla slags komplementbyggnader

Syftet är att säkerställa att det inte blir en högre exploatering eller ännu tätare bebyggelse på fastigheten än vad planförslaget avser att medge.

Buller och vibrationer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för buller.

Det buller som detaljplanens genomförande kan medföra utgörs av buller vid byggnation. Byggnation pågår under en begränsad tid. Trafiken bedöms öka lite och bedöms inte medföra någon påtaglig ökning av trafikbuller.

Miljökvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Huvudinstrumentet för att följa miljökvalitetsnormer är åtgärdsprogram. Kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Då Falkenbergs kommun har en befolkning på drygt 45 000 invånare faller de inte inom ramen för kravet på att ta fram åtgärdsprogram.

Offentlig och kommersiell service

Kommunal service såsom förskola ligger cirka 300 m från planområdet. Närmsta livsmedelsbutik ligger i Olofsbo ca 2,5 km från planområdet.

Falkenberg centrum ligger cirka 4 km från planområdet och kan nås både via cykel, kollektivtrafik och bil.

Skolor och förskolor finns tillgängligt både i Skogstorp och inne i Falkenberg centrum.

Friytor, rekreation och lek

Den föreslagna detaljplanen omfattar en grön rekreationsyta. Planområdet knyter även an till anslutande natur- och grönområden och närheten till havet ger möjlighet för återhämtning och rekreation. Lekplats finns ca 80 meter nordöst om planområdet.

Trygghet och tillgänglighet

Bostäderna ska vara tillgängliga vilket säkerställs genom PBL och BBR. Marken inom planområdet är lätt sluttande vilket bedöms ge goda förutsättningar för att uppfylla krav på tillgänglighet. Den föreslagna bebyggelsen uppförs i ett sammanhang av redan uppbyggt vägnät med omkringliggande bebyggelse och gatubelysning, vilket främjar upplevelsen av trygghet.

Skyddsrum

Skyddsrum finns ca 380 m från planområdet, på fastigheten Skogstorp 16:30, med 120 platser.

Gator och trafik

Gång- och cykel

Planområdet ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät både i norr och i söder. Gång- och cykelvägnätet leder bland annat till målpunkter så som Skogstorpsskolan, lokal pizzeria och in till Falkenberg centrum.

Inom planområdet föreslås gång- och cykeltrafiken ske blandat med biltrafiken. Utformningen studeras vidare i detalj av exploatörerna i kommande projektering. Cykelparkering planeras inom planområdet.

Motortrafik

Planområdet angörs med bil från Ginstvägen som är en bredare väg som saknar direktanslutande bostadstomter.

Planförslaget förväntas inte medföra någon förändring av omgivande gatustruktur och den tillkommande trafiken bedöms inte medföra någon påverkan på områdets trafiksäkerhet, de kommunala eller statliga vägarna. Planområdet ligger vid en återvändsgränd och den nya bebyggelsen bedöms inte medföra någon större tillströmning av ny biltrafik.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 2 och 652. Turtätheten är ca 30 min för linje 2 och ca 1h för linje 652. Den busshållplats som ligger närmst är Prästkragevägen, ca 230 m norr om planområdet.

Parkering

Parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken enligt gällande parkeringsnorm. Detta följs upp vid bygglov. Avsikten är att exploatörerna ska anordna gemensam parkering för de boende.

Laddning av elfordon är ett egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. En VA-utredning utfördes 2020 (Bilaga D) av Norconsult i samband med utbyggnad av det intilliggande radhusområdet Strandängen. Utredningen kan behöva kompletteras i samband med byggnation.

Spillvatten föreslås att ansluta till befintlig spillvattenledning söder om planområdet.

Vattenledningar rekommenderas ansluta till befintlig vattenledning söder om planområdet och i Vitklövävägen för att erhålla rundmatning i vattenledningsnätet. Närmsta belägna brandpost finns i Gullkragevägen 100 m nordöst om planområdesgränsen. Vattenledningsnätet erhåller rundmatning som tillgodoser släckvattenbehovet 10 l/s från respektive anslutningspunkt.

Brandvattenförsörjning bör förses utifrån ett konventionellt system enligt standarden VAV P114 Distribution av dricksvatten, som ger anvisningar för dimensionering av en vattenförsörjning som Räddningstjänsten Väst bedömer vara en skälig miniminivå. Detta omfattar brandposter på maximalt 150 meters avstånd från varandra, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Kapacitet på aktuell brandpost bör uppgå till ett flöde på 20 liter/sekund.

Dagvatten och skyfall

Stora delar av Skogstorp har haft problem med dagvattenhantering och tidvis höga grundvattennivåer. Dagvatten föreslås att avledas genom dagvattenledningar i gata till en dagvattendamm väster om planområdet. Området bör utformas så att avrinningskoefficienten ej överstiger 0,6 vilket är en förutsättning för redovisade dimensioner på dagvattenledningar och dammens storlek.

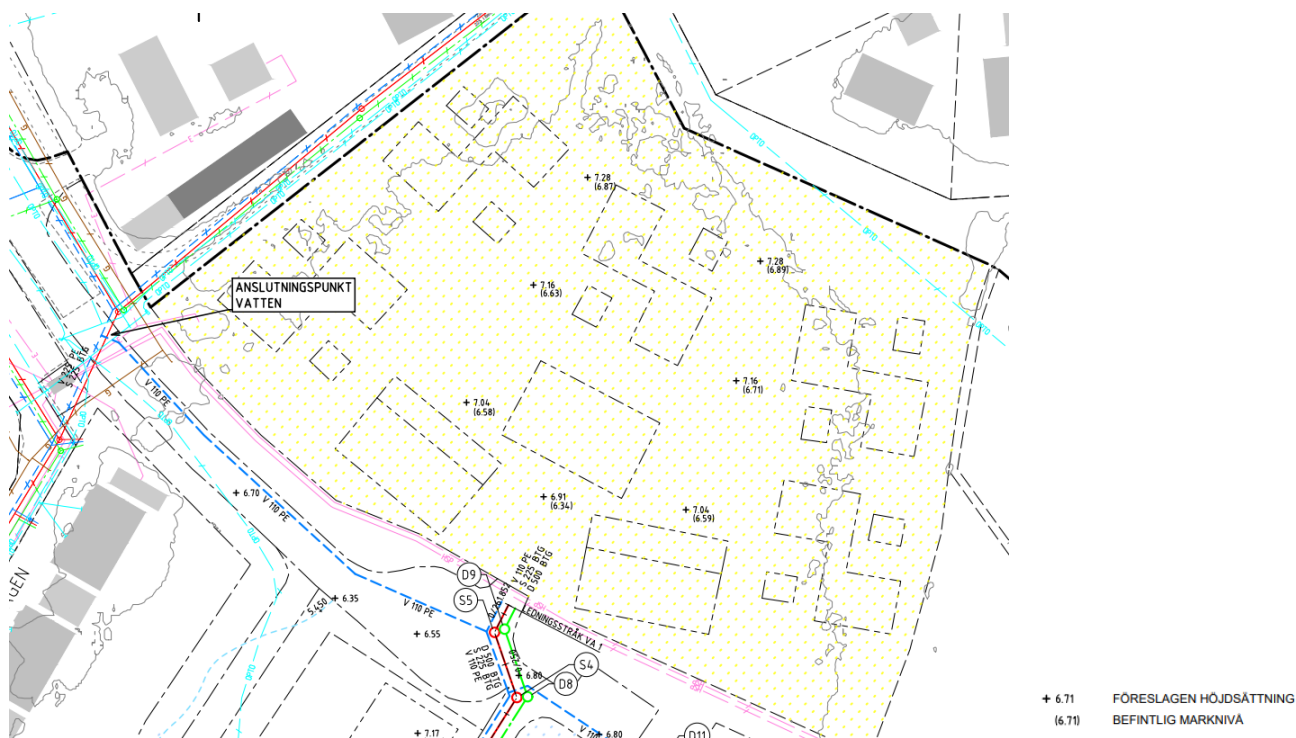
Det är i detta område viktigt att arbeta med höjdsättning och avledning av vatten i samband med byggnation eftersom fastigheten Skogstorp 4:171 är lågt beläget (ca +6,5 – 7,0 möh), har höga grundvattennivåer och kända dagvattenproblem. I VA-utredningen har höjdsättning av bostadsområdet utförts översiktligt, se karta nedan. Föreslagna höjder möjliggör anslutning till VA-avsättningar och ytlig avledning av skyfall mot översvämningsytor. Höjderna kan planeras mer detaljerat i kommande projektering.

Vid större regn än 20-årsregn kan dagvatten förväntas att avrinna ytledes inom planområdet. Det är ej utrett hur stor kapacitet dagvattenledningsnätet har nordöst om planerat flerbostadsområde och dagvatten kan därmed avrinna ytledes mot planområdet även vid regn som är mindre än 20-årsregn. Föreslagen höjdsättning av gator och kvartersmark är utformad så att dagvatten avrinner till lokala översvämningsytor och minskar därmed belastningen på nedströms belägen jordbruksmark.

Det finns lågpunkter inom detaljplaneområdet som kan komma att översvämmas vid större regn.

Genomförd dagvattenutredning visar att befintlig dagvattendamm ska kunna omhänderta dessa större regnmängder om området bebyggs på ett sätt som är anpassat till flödesvägar och områdets förmåga att ta hand om ytvattnet.

Det dagvatten som alstras inom planområdet bedöms kunna tas omhand inom området utpekat för dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen kommer således ske inom föreslaget planområde och kommer inte ge påverkan på närliggande områden. Dagvattnet bedöms därmed inte ge någon översvämningssrisk eller annan negativ påverkan på miljön utan snarare verka som ett område som är positivt i relation till biologisk mångfald, om utpekade rekommendationer i genomförd och kommande dagvattenutredning följs.



Bilden visar en karta över fastigheten Skogstorp 4:171 med befintlig och föreslagen höjdsättning.

Värme, gas, el, bredband och opto

En transformatorstation behövs i befintlig bebyggelse och finns föreslagen inom fastigheten Skogstorp 4:171.

Planområdet kan anslutas till närliggande befintligt fibernät.

Avfall

Närmaste återvinningscentral, Sandladan, ligger ca 2,2 km från planområdet. En mindre återvinningsstation för förpackningar etc. finns belägen ca 400 m öster om planområdet, vid Violvägen.

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 i fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil o. dyl.) på kommunens återvinningscentral.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

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.

Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Räddningstjänsten

Framkomligheten för räddningstjänsten och tillgång till brandvatten bedöms kunna tillgodoses inom planområdet. Hur marken disponeras vid bebyggelse kommer påverka framkomligheten. Flerbostadshus högre än 2 våningar kräver utformning med byggnadstekniska lösningar. Vid uppförande av bostäder kommer dedikerade ytor för bärbara stegar att behövas. Vilken typ av byggnader som kommer att byggas kommer att styra hur mycket plats som kommer behövas för räddningsverksamhet.

Räddningstjänsten rekommenderar att beakta övergripande insatsplanering i ett tidigt skede. Underlag kan utgöras av en enklare översiktlig insatskarta över planområdet där räddningsvägar, möjliga uppställningsplatser och eventuella hinder i form av till exempel träd och annan vegetation redovisas. Detta underlag kan beskriva de dimensionerande förutsättningarna för räddningstjänstens insats för kommande bygglov inom planområdet.

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om körytorna inom kvartersmarken inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd, bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna, bör därför särskilda räddningsvägar upprättas.

Räddningstjänsten rekommenderar alltid att utrymning av byggnader utformas med byggnadstekniska lösningar. Sådana strategier är betydligt säkrare än utrymning med hjälp av räddningstjänsten och därför uppmuntras att planering för detta implementeras i ett tidigt skede. Om kommande byggnader på planområdet dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten, krävs ytor för uppställningsplatser för stegutrustning och/eller höjdfordon samt tillgänglighet direkt till fasaden.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

Samråd höst år 2023

Granskning vår 2024

Antagande vår 2024

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och

detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

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)

Ledningsrättslagen aktualiseras vid tillskapandet av ledningsrätt för exempelvis elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar.

Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Planområdet utgörs av fastigheterna Skogstorp 4:171 och Skogstorp 4:148 vilka ägs av kommunen. Ett markanvisningsavtal har tecknats med ett bolag som tillhör Wästbygg Gruppen som avser förvärva och bebygga kvartersmarken i detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Samtlig mark inom detaljplanen ägs av kommunen och detaljplanen medför inte någon planläggning av allmän platsmark som tidigare varit planlagt för kvartersmark varför inlösen av mark inte är aktuellt.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom eller i anslutning till planområdet. Den allmänna platsmarken inom planområdet idag, Ginstvägen, planlagd bussgata och planlagd parkmark ingår i gemensamhetsanläggningen Skogstorp ga:2 som förvaltas av Skogstorps vägförening.

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

Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra någon nyanläggning av allmän platsmark. Bussgatan har aldrig blivit utbyggd enligt nu gällande detaljplan och iordningställandet av natur och dagvattenhantering har redan genomförts.

Inom mark som redovisas som kvartersmark ansvarar framtida byggherre för byggnation och anläggningsarbete.

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

iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

E-on ansvarar för el-försörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd byggaktör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst samt att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Avtal

Då kommunen är fastighetsägare inom detaljplanen kommer inte något exploateringsavtal att tecknas.

Ett markanvisningsavtal är tecknat med ett bolag inom Wästbygg Gruppen och ett överlåtelseavtal tecknas när bolaget avropar anvisningen. Enligt markanvisningsavtalet ansvarar bolaget för samtliga kostnader vid framtagandet av detaljplanen.

Fastighetsplan och lovpåbud

Området berörs inte av någon fastighetsplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Den mark som planläggs som kvartersmark utgör idag en registerfastighet. Detaljplanen medger ytterligare avstyckning inom denna fastighet, förslagsvis två fastigheter med en gemensam yta för grönområde och parkering i den mellersta delen.

Kommunen eller framtida byggaktör ansvarar för fastighetsbildning i samband med avstyckning av bostadsfastigheter.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt behöver inrättas för ny transformatorstation och ledningar till stationen och eventuellt infartsservitut för åtkomst av transformatorn.

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen eller framtida byggaktör har ansvar för bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar som behövs för detaljplanens genomförande.

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

Om avstyckning av kvartersmarken sker till flera fastigheter bör en gemensamhetsanläggning bildas för det område som avses som gemensam grönyta i den mellersta delen av kvartersmarken samt eventuellt gemensam parkering.

Skogstorp 4:171 har idag andel i Skogstorps ga:2 men andelstalet måste anpassas till framtida antal bostäder som kommer att byggas på fastigheten. Skogstorp ga:2 behöver även omprövas vad det avser den geografiska utbredningen för tillkommande ytor som planläggs som NATUR.

Ett dikningsföretag berör kvartersmarken men är inte aktivt. Då ansvaret för dagvattenhantering ingår i VIVABS verksamhetsområde avses dikningsföretaget upphävas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Bolaget som kommunen tecknat markanvisningsavtal med har genom avtalet åtagit sig kostnaderna för detaljplanen varför någon planavgift inte kommer att utgå vid ansökan om bygglov.

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför att kvartersmarken får mer flexibla planbestämmelser som medför större möjligheter att bebygga fastigheten Skogstorp 4:171. Genom kommande försäljning av byggrätter erhåller kommunen en försäljningsintäkt.

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

För FAVRAB genererar kommande byggnation intäkter i form av anslutningsavgifter. VIVAB har tidigare haft kostnader för anläggande av dagvattenanläggningar i form av dike och fördröjningsmagasin som kommer att försörja även detta område.

Även för EON genererar byggnationen anslutningsavgifter samt kostnader för byggnation av transformatorstation inklusive ledningar.

För exploatören, i detta fall Wästbygg, medför detaljplanen kostnader i form av planläggning och erforderliga utredningar. I genomförandeskedet har framtida byggaktör kostnader för byggnation av bostäder och anläggningar i form av parkering, grönytor och dagvattenhantering. Byggaktören har även kostnader för anslutningsavgifter för vatten- spill- och dagvatten samt för övriga anslutningar som el, fiber etc.

Kostnader uppkommer även för fastighetsbildning och teknisk anläggning för tryckstegring av dricksvatten. Framtida intäkter till exploatören/fastighetsägaren genereras i form av hyresintäkter alternativt intäkter från bostadsförsäljning beroende på framtida upplåtelseform.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Skogstorp ga:2 behöver eventuellt omprövas, se beskrivning under fastighetsrättsliga frågor. Behov av andra gemensamhetsanläggningar utreds i genomförandeskedet.

Lösen och ersättning

Detaljplanen medför inte någon inlösen av allmän platsmark. Den mark som planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap ägs av kommunen som upplåter marken till huvudmannen utan ersättning.

Utbyggnad och drift allmän plats

De allmänna anläggningarna har byggts ut i samband med tidigare exploatering väster om Ginstvägen. För framtida drift och underhåll ansvarar Skogstorp ga: 2.

Utbyggnad av VA-anläggningar har genomförts i samband med tidigare exploatering väster om Ginstvägen.

Anslutningspunkt för spillvatten föreslås till befintlig BTG 315 söder om planområdet. Vattenledningar rekommenderas ansluta till befintlig PE 160 mm söder om planområdet och PE 225 i Vitklöverbägen för att erhålla rundmatning i vattenledningsnätet.

Dagvatten föreslås att avledas genom dagvattenledningar i gata till en dagvattendamm väster om planområdet. Området bör utformas så att avrinningskoefficienten ej överstiger 0,6 vilket är en förutsättning för redovisade dimensioner på dagvattenledningar och dammens storlek.

Vad det avser tryckstegringsstation är nuvarande bedömning att det inte behövs då byggnation endast tillåts i högst 11,5 meter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom området finns en teleledning av koppar som togs ur drift 2023-05-31. Ledningen ligger kvar men kan flyttas om så behövs i genomförandeskedet.

Inom kvartersmark är det viktigt att arbeta med höjdsättning och avledning av vatten i samband med byggnation eftersom fastigheten Skogstorp 4:171 är lågt beläget (ca +6,5 – 7,0 möh), har höga grundvattennivåer och kända dagvattenproblem

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighet	Påverkan	Ändamål/Åtgärd
Skogstorp 4:171	Fastigheten planläggs med en mer flexibel byggrätt. Fastigheten kan bibehållas i sin nuvarande utformning alternativt avstyckas i två fastigheter. Andelstalen i Skogstorp ga:2 ska ändras efter hur många bostäder som byggs på fastigheten.	Bostadsändamål för parhus, radhus, kedjehus eller flerbostadshus
Skogstorp 4:148	Planlagd bussgata och park planläggs som natur.	Natur dagvatten
Skogstorp ga:2	Gemensamhetsanläggningen kommer att ändras avseende geografisk utbredning och andelstal.	Allmän platsmark

Miljökonsekvenser

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

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

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder och rekreationsyta där det finns möjligheter för boende och besökare att mötas.

Planförslaget ansluter till befintlig tätortsbebyggelse och infrastruktur samt knyter an till befintliga natur- och rekreationsområden. De goda förutsättningarna för att gå, cykla eller resa kollektivt främjar mer jämlika livsvillkor och barns och ungas självständighet

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

Närheten till havet möjliggör rekreation och fysisk aktivitet. Sydväst om planområdet längs kusten, går Kattegattleden och den planerade bostadsbebyggelsen möjliggör för fler att enklare nyttja denna led.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av Planenheten i samverkan med flera avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även medverkande Wästbygg AB samt arkitekt från Sköld Forsberg deltagit.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun