



Falkenbergs
kommun

Granskningshandling



Detaljplan för bostäder

Skrea 29:1 m. fl.

Falkenbergs kommun, KS2015/285

Planbeskrivning

Upprättad 2022-04-28

Reviderad 2026-09-29

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. Den 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, 2026-09-29

Plankarta 2026-09-29

Illustrationskarta, 2026-09-29

Samrådsredogörelse, 2026-09-29

Övriga handlingar

Grundkarta/Primärkarta, 2026-08-28

Bilaga A: Trafikbullerutredning, 2026-03-18, Sweco

Bilaga B: Miljöteknisk markundersökning, 2018-03-27, ÅF

Bilaga C: Miljöteknisk markundersökning, 2023-05-18, AFRY

Bilaga D: Geoteknisk undersökning, 2018-03-16, Sigma Civil

Bilaga E: Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2018-03-16, Sigma Civil

Bilaga F: Trafikutredning, 2022-04-25, Norconsult

Bilaga G: VA utredning, 2026-09-03, COWI

Bilaga H: Säkerhet golf, 2026-07-08, Tengbom

Bilaga I: Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-04-12

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Granskning 7 oktober – 4 november 2026

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-10-07 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Sigrid Boëthius Väärt, 010 721 14 90

plan@falkenberg.se

0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	5
Detaljplanens syfte.....	5
Planens huvuddrag	5
Planens bakgrund och handläggning.....	5
Preliminär tidplan.....	5
Läge, areal och markägförhållanden	5
2 Tidigare ställningstaganden	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Detaljplaner.....	7
3 Avvägningar enligt miljöbalken	8
Miljökvalitetsnormer	8
Riksintressen och Natura 2000.....	8
Strandskydd och biotopskydd	9
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
Kommunens ställningstagande	9
5 Förutsättningar och förändringar	9
Mark, vatten och vegetation	9
Natur.....	10
Fornlämningar	11
Geoteknik och radon.....	11
Förorenad mark.....	12
Översvämning	14
Landskapsbild, befintlig bebyggelse, kulturmiljö	15
Planerad bebyggelse	15
Planförslaget.....	17
Närhet till golfbana.....	22
Buller och vibrationer	23
Offentlig och kommersiell service.....	25
Fritid, rekreation och lek	25
Trygghet och tillgänglighet	25
Gator och trafik.....	25

Skyddsrum	28
6 Teknisk försörjning	28
VA och skyfall	28
Värme, gas, el, bredband och opto.....	30
Avfall.....	31
Räddningstjänst	31
7 Genomförande av planförslaget	31
Sammanhållet ägande, bostadskvarter	31
Uppdelning i enskilda bostadsfastigheter	32
Organisatoriska och administrativa frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor och markåtkomst	35
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor	38
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	40
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	40
9 Medverkande.....	44

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Skrea 29:1 samt en utveckling av Skreavägen med en ny busshållplats med tillhörande komplement inom allmän gatumark. Utöver detta syftar detaljplanen till att säkerställa bevarandet av skogen som en skyddszon mellan det nya bostadsområdet och den befintliga golfbanan norr om planområdet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av parhus, kedjehus, radhus eller flerbostadshus i upp till två våningar. Detaljplanen möjliggör som mest 20 radhus. Detaljplanen inrymmer en viss flexibilitet som innebär att det kan bli något fler bostäder, som mest runt 25 bostäder, ifall flerbostadshus byggs.

Delar av Skrea 29:1 planläggs som allmän plats natur i syfte att hantera skyfall och fungera som en skyddszon mellan den nya bostadsbebyggelsen och närliggande golfbana. Detta gäller även delar av Skrea 14:5 (2) och Skrea 8:4, som planläggs för att säkerställa att befintlig skog behålls som en skyddszon. Delar av dessa fastigheter planläggs för golfändamål, i enlighet med nuvarande användning.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2016-02-02 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till en detaljplan för nya bostäder inom de aktuella fastigheterna. Efter samrådet har planområdet minskats och ett par fastigheter har utgått.

Detaljplanen tas fram genom standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2020:603, BFS 2020:5, BFS 2020:8) samt Boverkets planbestämmelsekatalog.

Preliminär tidplan

Samråd våren 2022

Granskning hösten 2026

Antagande våren 2027



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i sydöstra Falkenberg, cirka 5 km från Falkenbergs centrum. Området avgränsas i norr av Falkenberg golfklubbs golfbana och i syd av

Skreavägen. I öster angränsar planområdet till ett skogsparti, och i väster till en bostadsfastighet. Söder om planområdet ligger Skrea 6:164 som idag är ett skogsområde, där det också planeras för ny bostadsbebyggelse.

Planområdet är cirka 1,7 ha stort och omfattar fastigheten Skrea 29:1 samt del av Skrea 8:4, Skrea 14:5, Skrea 6:45 och samfälligheten Skrea s:2.



Figur 1: Orienteringskarta. Planområdet är markerat med röd vit cirkel.



Figur 2: Planområdet och dess närområde. Planområdet är markerat med röd linje. Röd prickad linje visar planområde för angränsande pågående detaljplan för Skrea 6:164.

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

Vision

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 politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

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

Strategi för bostadsförsörjning

Kommunens mål för bostadsförsörjningen är bland annat att skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen och att skapa attraktiva bostadsområden med variation.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med intentionerna i Falkenbergs kommuns översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Falkenberg stad. I Översiktsplan 2.0 är området utpekad som delområde kusten. I översiktsplanen har fem övergripande strategier formulerats, vilka skall vara vägledande för kommunens arbete med samhällsutveckling. Planförslaget berörs framför allt av strategi 1, Planera för en hållbar samhällsutveckling, strategi 2, Satsa på hållbara person- och godstransporter, samt strategi 3, Förstärk Falkenberg stad.

I fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad finns området med som utbyggnadsområdet Lunnaslätt-Skrea motell, främst avsett för bostäder i blandade storlekar och upplåtelseformer.

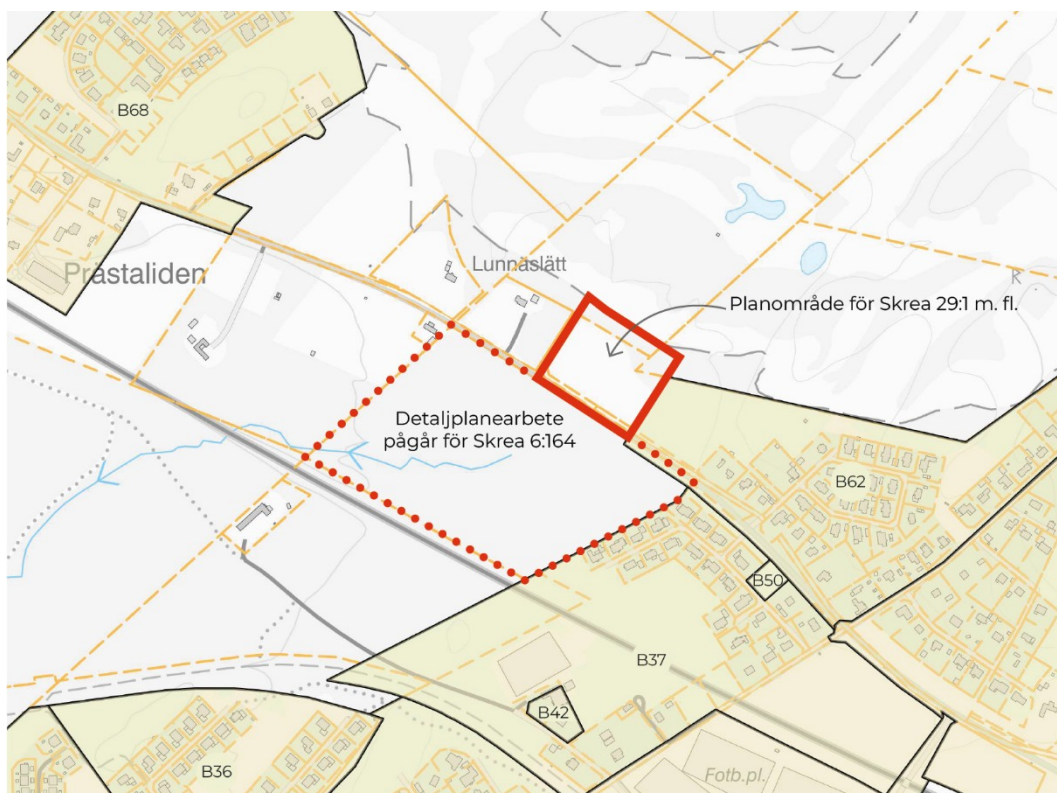
Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar och enligt planeringsstrategi, fastställd 2024-04-23. Fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad är antagen 2022-09-01 § 120 KS 2017/189, laga kraft 2023-03-25.

Detaljplaner

Planområdet är tidigare inte detaljplanlagt.

I öst angränsar planområdet till Detaljplan för Skrea 8:2 m.fl. (Detaljplan B62), för bostäder. Området närmast i B62 är planlagt som allmän plats natur.

Söder om planområdet pågår ett detaljplanearbete för bostäder och dagvattendamm inom Skrea 6:164 (tidigare Skrea 6:45). Antagande är planerat till hösten 2026.



Figur 3: Gällande planer och pågående planarbete. Planområdet för Skrea 29:1 är markerat med röd heldragen linje. Planområdet för angränsande detaljplan för Skrea 6:164 är markerat med röd prickad linje.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Miljökvalitetsnormer

Inga vattenförekomster påverkas direkt av ett genomförande av planförslaget. Avrinning sker till havet och förutsatt att dagvattnet renas och fördröjs lokalt innebär planförslaget ingen negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Årsdygnstrafiken på Skreavägen uppgår i dagsläget till cirka 1 250 fordon och miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte. Den trafikökning planförslaget bedöms medföra anses inte innebära att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids i framtiden heller.

Det omgivningsbuller som planområdet exponeras för eftersträvas att hållas på en nivå som inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Planen utformas så att Naturvårdsverkets riktlinjer uppfylls.

Riksintressen och Natura 2000

Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på något riksintresse eller Natura 2000-område.

Planområdet omfattas av riksintresse för kust, turism och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 2 §. Detaljplanen innebär utveckling av befintlig bebyggelse och riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Planområdet ligger strax norr om riksintresse för högexploaterad kust samt rörligt friluftsliv. Närmaste Natura 2000-område är Källtorps våtmarker som ligger drygt 1 km norr om planområdet. Källtorps våtmarker är även särskilt utpekade riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Natura 2000-området Ätran ligger som närmast ungefär 1500 meter från aktuellt planområde.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd. Det finns inte några biotopskyddade objekt inom planområdet.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens ställningstagande

En undersökning om planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan har tagits fram 2022-04-12, bilaga I. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan med motiveringen att ett genomförande av planen inte kommer medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse. Inom planområdet har tidigare funnits ett motell. Byggnaden är numera riven och det som återstår av anläggningen är asfalterade ytor där det funnits parkering med mera. Väster om planområdet ligger två småhus.

Länsstyrelsen i Hallands län delar kommunens bedömning (yttrande 2022-06-15).

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs idag i huvudsak av asfalterad mark. På platsen fanns tidigare ett motell med drivmedelsförsäljning som brann ner år 2021. Inom planområdets

norra del finns ett skogsparti som domineras av tallskog och som arrenderas ut till Falkenbergs golfklubb. I den östra delen av planområdet finns en kulvert för Kvicksandsbäcken som rinner söderut genom planområdet. I planområdets södra del ligger den kommunala vägen Skreavägen.

Marken inom planområdet är relativt plan med en generell svag sluttning åt sydväst. Höjder varierar mellan cirka + 27 meter och + 29 meter.

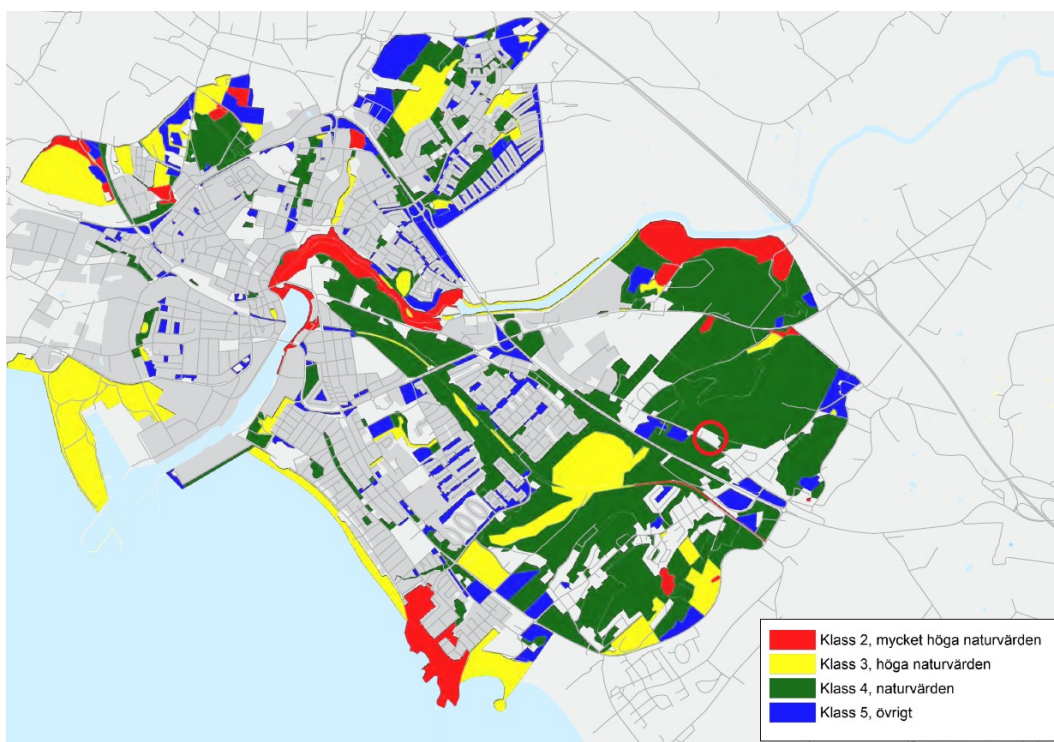


Figur 4: Ortofoto med befintliga förhållanden. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Natur

Skogsområdet och golfbanan i norra delen av planområdet, samt Slättenskogen söder om Skreavägen utgör biotopytor med naturvärdesklass 4 enligt Falkenberg kommuns biotopkartering (2011). Öster om planområdet finns en identifierad biotop (Biotopyta 128-35) med naturvärde klass 4 avseende vegetationsrik damm med bra förutsättningar för amfibier.

Skogsområdet i planområdets norra del planläggs som allmän plats [NATUR] samt som kvartersmark för golfbana [R1]. Marken med golfbanan planläggs med bestämmelse att inga byggnader får uppföras inom marken samt att träd med en större stamdiameter än 20 cm vid 80 cm höjd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Detta syftar till att bevara skogsområdet med dess naturvärden, samt skogens funktion som skydd mellan golfbanan och bostäderna.



Figur 5: Karta över naturvärden från "Tätortsnära natur i Falkenberg" 2011. Planområdets läge är markerat med en röd ring.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet enligt fornsök (Riksantikvarieämbetet). Om fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap. 10 § lagen (1988:950).

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning utfördes av Sigma 2018, bilaga D. Utredningen omfattar ett större område än själva planområdet.

Marken inom planområdet består främst av ett tunt lager fyllnadsmaterial ovanpå naturliga jordlager. Fyllnadsmaterialet är cirka 0,3–0,4 meter tjockt och består av asfalt och grusig sand. Under fyllnadsmaterialet finns mullhaltig sand, sand, gyttjig sand, torvig gyttjig sand, grusig sand och siltig grusig sand. Inom utredningsområdet finns även jord med organiskt material, till exempel mull, torv och gyttja. De naturliga jordlagren har påträffats ner till cirka 4,2 meters djup. Hur djupt det är till berg är inte känt, men det bedöms vara mellan 1 och 20 meter enligt SGUs jorrdjupskarta.

Grundvattnet ligger högt, särskilt nära Skreavägen. Därför rekommenderas att marken höjs innan byggnation för att minska risken för problem med grundvatten.

Om marken fylls upp kan mindre sättningar uppstå, vilka bedöms bli små och ske relativt snabbt.

Byggnader rekommenderas att grundläggas med platta på mark. All organisk jord ska tas bort innan grundläggningen. Schaktbotten ska packas och ett materialskiljande lager ska läggas ut för att ge en stabil grund. Tillfälliga schakter ovanför grundvattennivån bedöms kunna utföras med en släntlutning på 1:1,5.

Marken bedöms vara stabil och några generella stabilitetsproblem finns inte. Om marken fylls upp med mer än en meter bör stabilitetsanalyser utföras för att säkerställa totalstabiliteten, särskilt mot Skreavägen. Några större sättningsproblem förväntas inte. När byggnadernas utformning och marknivåer är bestämda behöver beräkningar göras för att säkerställa att sättningarna blir acceptabla.

Planerad bebyggelse bedöms inte orsaka problem med erosion.

Marken släpper igenom vatten relativt bra, men eftersom grundvattnet ligger nära markytan är möjligheterna att ta hand om dagvatten lokalt begränsade.

Grundvatten har uppmätts på ett djup mellan cirka 0,5 och 0,9 meter.

Grundvattnet strömmar i huvudsak parallellt med Skreavägen mot nordväst.

Området bedöms ha normal risk för markradon, men på vissa platser kan risken vara högre. Därför ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

Rekommendationer från den geotekniska utredningen:

- I samband med detaljprojektering rekommenderas att geoteknisk sakkunnig anlitas för att verifiera föreslagna tekniska lösningar och konstruktioner.
- Kompletterande geoteknik rekommenderas att utföras för att närmare fastställa förekomst och egenskaper hos förekommande organiska jordlager.
- Kompletterande geoteknik rekommenderas ifall större laster, i form av tunga konstruktioner eller uppfyllnader kommer att bli aktuella.
- Kontinuerliga grundvattenavläsningar över minst ett år rekommenderas för att få en bättre överblick över grundvattnets variationer.

Förorenad mark

Inom Skrea 29:1 finns markföroreningar som behöver avhjälpas. Det rör sig bland annat om PCB och eventuell förekomst av petroleumämnen intill kvarlämnade installationer i mark.

ÅF Infrastructure AB utförde en miljöteknisk markundersökning 2018, bilaga B, och en kompletterande undersökning 2023, bilaga C, för att avgränsa tidigare påträffade föroreningar i mark och utreda föroreningssituationen vidare.

Miljöteknisk markundersökning 2018

Vid den miljötekniska markundersökningen 2018, bilaga B, togs prover från jord, grundvatten och asfalt. Undersökningen påvisade inte några petroleumföreningar i marken eller grundvattnet. Påträffade halter av metaller låg under gällande riktvärden. Asfalten bedömdes inte vara tjärasfalt. I två jordprover nära byggnaderna hittades PCB i halter som är högre än riktvärdet för känslig markanvändning och det bedömdes som sannolikt att PCB skulle kunna finnas i grönytorna runt den gamla motellbyggnaden.

Efter utredningen kvarstår osäkerhet om det finns petroleumföreningar nära gamla installationer som finns kvar i marken, eftersom deras exakta lägen är okända och provtagningen därför inte kunnat ske i direkt anslutning till dem. Andra föreningar som skulle kunna finnas på fastigheten efter branden 2022 är bland annat PFAS och dioxiner. Det är även osäkert om föroreningssituationen har förändrats efter att byggnaderna revs. Det saknas uppgifter om hur rivningsmaterialet togs om hand och om byggnaderna sanerades från asbest och PCB innan rivningen.

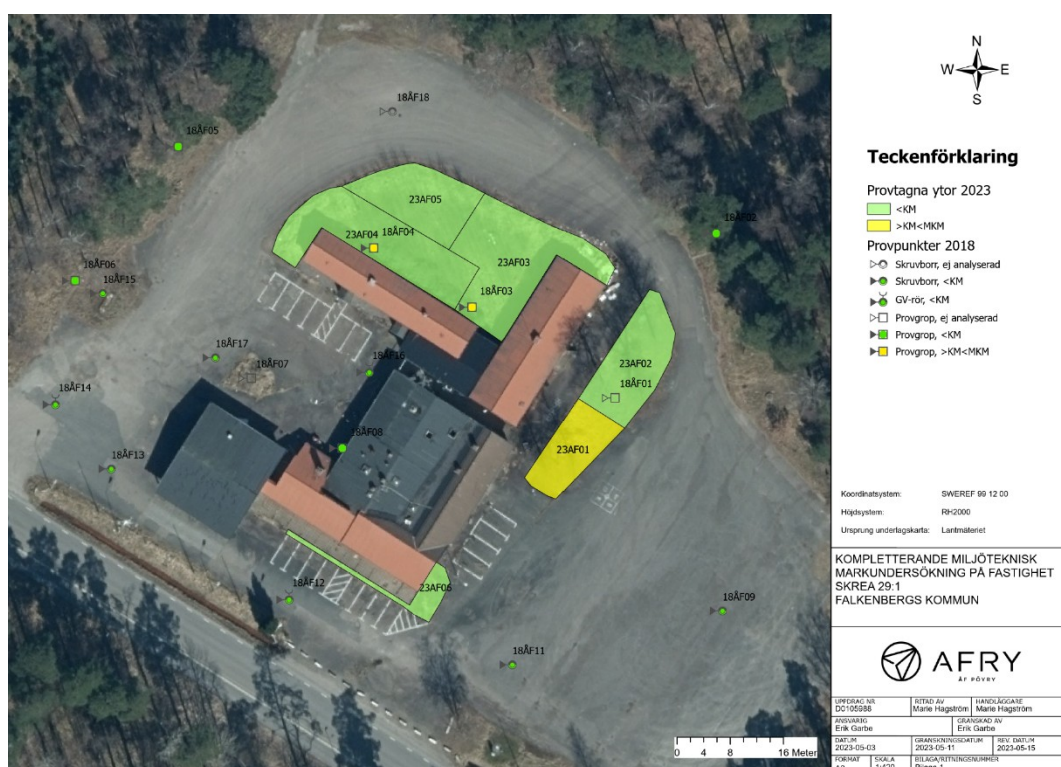
Kompletterande miljöteknisk markundersökning 2023

En kompletterande markundersökning, bilaga C, utfördes 2023 för att ta reda på hur utbredd PCB-föroreningen är, i plan och på djupet. Undersökningen skulle också kontrollera om det finns PFAS, metaller och dioxiner i den ytliga jorden nära byggnaderna som brann.

Undersökningen visade att ett jordprov innehöll PCB i halter som är högre än riktvärdet för känslig markanvändning. Ämnet PFOS, som är en typ av PFAS, hittades också i marken. Halten var lägre än riktvärdet för PFOS. Däremot var den sammanlagda halten av fyra PFAS-ämnen högre än SGI:s föreslagna riktvärde för mindre känslig markanvändning. För övriga analyserade ämnen, bland annat metaller och dioxiner, hittades inga halter som överskrider styrande riktvärden.

PCB påträffades i den översta delen av marken (0–0,2 meter under markytan) i halter som är högre än riktvärdet för känslig markanvändning. Undersökningen visar att föroreningen inte finns djupare än 0,5 meter. Den bedöms också vara begränsad till ett mindre område som omges av asfalterade ytor. Föroreningen ska tas bort i samband med de planerade markarbetena.

I den tidigare undersökningen, 2018, påträffades PCB i halter som är högre än riktvärden för känslig markanvändning vid den tidigare nordvästra byggnaden. Samlingsprov från undersökningen 2023 tyder på att det finns en lokal PCB-förorening där som också behöver hanteras. Denna förorening bör avgränsas på nytt i samband med planerade markarbeten.



Figur 6: Resultat miljöteknisk markundersökning, år 2018 och 2023, från bilaga C.

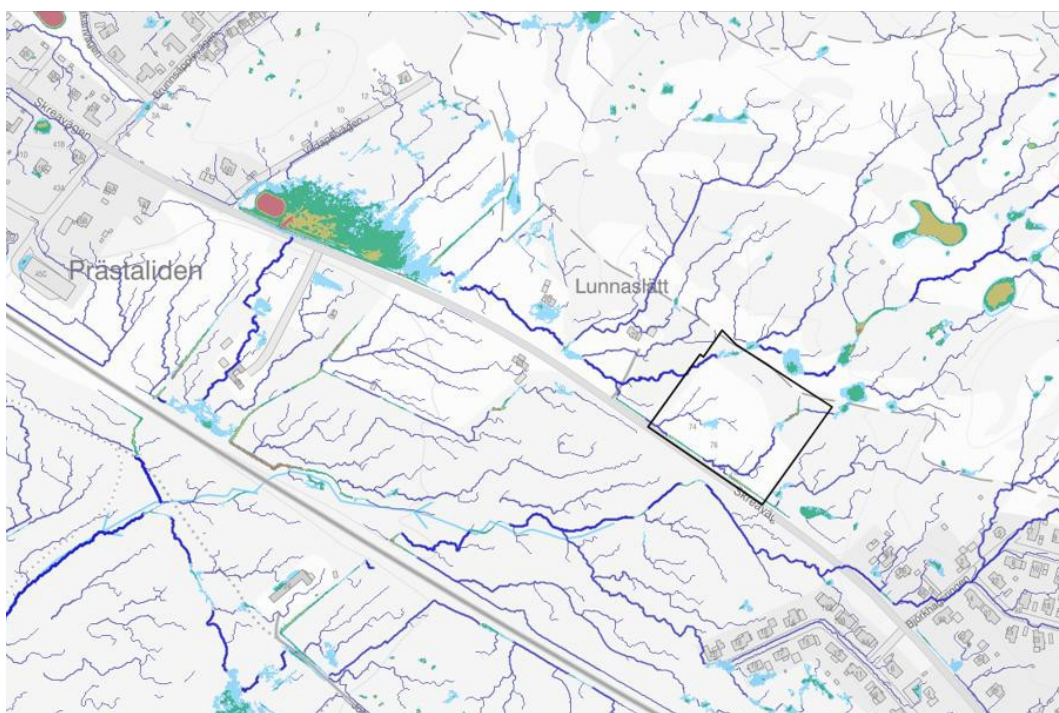
Inför byggandet av bostäder ska de gamla nedgrävda cisternerna på fastigheten tas bort. När cisternerna grävs upp ska marken runt och under dem kontrolleras för att säkerställa att det inte finns kvar några föroreningar.

Om man under arbetets gång upptäcker en förorening som kan innebära en risk för människors hälsa eller miljön ska tillsynsmyndigheten informeras omedelbart, enligt miljöbalken.

Eftersom marken innehåller föroreningar över gällande riktvärden är de planerade markarbetena anmälningspliktiga. En anmälan om saneringsåtgärder ska skickas till tillsynsmyndigheten senast sex veckor innan schaktarbetena börjar. Arbetena får inte starta förrän myndigheten har godkänt anmälan. Anmälan ska bland annat beskriva hur de uppgrävda jordmassorna ska hanteras, vart förorenade massor ska transporteras om de inte kan återanvändas, samt hur miljökontrollen ska genomföras under arbetet.

Översvämning

Skyfallskartering visar att planområdet berörs av rinnvägar från högre belägna områden, bilaga G. Planområdet berörs även av höga grundvattennivåer och det behövs därför en generell höjning av marken där ny bebyggelse planeras. Markhöjningen kommer också skydda bebyggelsen mot flöden från högre belägna områden i samband med skyfall. Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring för nedströms belägna områden.



Figur 7: Rinnvägar vid skyfall, från bilaga G. Planområdet är markerat med svart linje. Planområdet berörs av ett större rinnstråk i norr och ett mindre rinnstråk i östra delen. Båda rinnstråken kommer från golfbanans område och rinner vidare åt nordväst till en större lågpunkt norr om Skreavägen, där en stor volym samlas, innan vattnet rinner vidare söderut mot Kvicksandsbäcken.

Landskapsbild, befintlig bebyggelse, kulturmiljö

Det finns inga höga kultur- eller arkitektoniska värden eller någon känslig landskaps- eller stadsbild inom eller i anknytning till planområdet. Landskapet är lätt kuperat, med större höjder nordöst om planområdet. Den närmast omgivande bebyggelsen är främst småskalig bostadsbebyggelse, dels ett par villafastigheter i väster, dels småhusbebyggelsen i Skrea i öster. Bebyggelsen i Skrea är heterogen, med en blandning av äldre och modernare bebyggelse.

Motellet som tidigare fanns på Skrea 29:1 var kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, men inga byggnadskroppar finns kvar efter branden 2021.

Planerad bebyggelse

Planförslaget rymmer viss flexibilitet och medger radhus, parhus, kedjehus och i delar även flerbostadshus, i högst två våningar.

Det illustrerade förslaget redovisar 20 radhus grupperade utefter en kvartersgata. Husgruppernas storlek varierar från tre till fem hus med släpp mellan grupperna. I gatans östra ände planeras en vändplats med en rundel som kan utformas med grönska. Ytor avsätts för samlad parkering, dels centralt i området, dels i områdets nordvästra ytterkant. Ytterligare parkering kan anordnas vid respektive bostad.



Figur 8: Illustrationsplan som visar planförslaget tillsammans med planerad bebyggelse i detaljplan för Skrea 6:164. Planområdet för Skrea 29:1 är markerat med svart streckad linje. Andra byggnadsförslag är möjliga. Blå ruta illustrerar nätstation. Ljusa rutor centralt i planområdet illustrerar garage.



Figur 9: Principsektion A-A. Befintlig respektive ny marknivå redovisas med tunn respektive tjock linje.



Figur 10: Sektion B-B. Befintlig respektive ny marknivå redovisas med tunn respektive tjock linje.



Figur 11: Bilden illustrerar planförslagets gränsdragningar gentemot befintliga förhållanden.

Planförslaget

Nya bostäder möjliggörs inom kvartersmark för bostäder [B]. Detaljplanen möjliggör att parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus kan byggas på platsen. Detaljplanen möjliggör som mest 20 radhus om alla kvarter nyttjas för detta. Alternativt kan de östra kvarteren och det nordvästra kvarteret bebyggas med flerbostadshus, med samma totala byggnadsarea.

Alla tillkommande bostadshus regleras till högst 8,5 meters nockhöjd med lutande tak för att säkerställa att tillkommande byggnader högst blir 2 våningar. Planförslaget kommer därför inte att innebära någon ökad beskuggning av befintlig bebyggelse eller innebära några ogynnsamma skuggförhållanden inom planområdet.

Centralt och i västra delen av planområdet medges gemensamhetsanläggningar för parkeringar att anordnas samt möjlighet till att uppföra garage. Parkeringar kan också anordnas inom respektive framtida bostadsfastighet.

Inom bostadsmarken möjliggörs gemensamhetsanläggningar för gator för att säkra åtkomst till de nya bostäderna, samt till golfbanan norrut och den tillkommande transformatorstationen.

I den nordvästra delen av planområdet planläggs markytor för en ny transformatorstation [E₁] som är nödvändig för utbyggnad av aktuellt planområde samt det framtida planområdet söder om Skreavägen.

Delar av Skrea 29:1 med befintlig skog planläggs som allmän plats natur. Inom planområdet ingår även en del av golfbanan, [R₁]. Syftet är att bevara ett befintligt skogsområde som utgör en skyddszon mellan bostadsmarken och golfbanan. Den del av golfbanan som ingår i planområdet planläggs med byggnadsförbud, samt att träd får inte avverkas, förutom om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Del av Skreavägen ingår i planområdet och planläggs som allmän plats [GATA] tillsammans med delar av Skrea 29:1 för att även inrymma en framtida GC-väg och busshållplats. Skreavägen kommer fortsatt utgöra huvudsaklig angöringsväg.

Allmän plats

GATA

GATA

Gata avser trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Avsikten är att fastställa Skreavägens gatuområde och möjliggöra tillhörande funktioner som busshållplats, diken och trädplantering.

NATUR

NATUR

Området norr om den planerade bostadsmarken planläggs som allmän plats natur. Även komplement till naturområdets användning ingår. Avsikten är att fastställa att det befintliga skogsområdet bevaras för ett skyfallsdike samt för att upprätthålla en skyddsbarriär mellan golfbanan och den nya bostadsmarken.

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.

E

Transformatorstation

Bestämmelsen möjliggör en transformatorstation som är nödvändig att etablera i området. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen

R₁

Golfbana

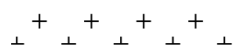
Bestämmelsen möjliggör en besöksanläggning med användning golfbana. Även komplement till besöksanläggningen ingår i användningen. Syftet med planläggningen är att bekräfta pågående användning och att befintlig skog ska behållas som en skyddszon mellan bostäderna och golfbanan.

Begränsning av markens utnyttjande

• • • • •

Marken får inte förses med byggnad.

I syfte att säkerställa en ändamålsenlig struktur inom kvartersmarken för bostäder regleras delar av planområdet med prickmark. Detta för att säkerställa tillräckligt utrymme mellan tillkommande bostadsbebyggelse och de andra användningarna inom planområdet samt möjliggöra kvartersgator inom marken. Golfbanan [R₁] regleras med prickmark i syfte att ingen byggnad ska kunna uppföras på marken för att bevara befintlig skog.

 Marken får endast förses med komplementbyggnader eller andra anläggningar än byggnader.

I syfte att säkerställa en ändamålsenlig struktur inom kvartersmarken för bostäder regleras delar av planområdet med korsmark i syfte att styra var garage, carports och andra komplement kan placeras. Markytorna utgör även markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Syftet är även att styra placering av bostadshus längre bort från riskzonen för golfbollar från golfbanan i norr.

Fastighetsstorlek

d₁ Största fastighetsstorlek är angivet värde i m² (2 800 m²).

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en fastighetsstruktur som möjliggör en ändamålsenlig utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen. Genom att fastighetsstrukturen i huvudsak etableras i samband med områdets första utbyggnad kan VA-anläggningen planeras utifrån den långsiktigt avsedda kvartersstrukturen. Bestämmelsen hindrar inte en indelning i flera bostadsfastigheter. Allmänna VA-ledningar avses byggas i u-område i kvartersgatan.

Höjd på byggnadsverk

Generell bestämmelse: Högsta tillåtna nockhöjd inom kvartersmark för bostäder är 8,5 meter för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad.

Planbestämmelsen syftar till att begränsa huvudbyggnaders höjd och samtidigt möjliggöra bostäder i två våningar med lutande tak. Planbestämmelsen syftar även till att begränsa komplementbyggnaders höjd och säkerställa att dessa underordnar sig huvudbyggnaderna, samtidigt som höjden möjliggör komplementbyggnader med lutande tak. Avsikten är att höjden ska mätas från marknivå vid byggnadens fasadliv.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Träd med en större stamdiameter än 20 cm vid 80 cm höjd, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Planbestämmelsen syftar till att bevara befintligt skogsområde som en skyddsbarriär mellan golfbanan i norr och den nya bostadsmarken.

n₂ Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att en del av dagvattnet inom den nya bostadsmarken kan infiltrera i marken.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa markåtkomst inom kvartersmarken för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för vägändamål.

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för väg för de tillkommande bostäderna, transformatorstationen samt för golfanläggningens behov av åtkomst via det nya planområdet.

g₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra gemensamhetsanläggningar för parkeringsändamål inom kvartersmarken för bostäder. Detta för att flera fastighetsägare ska kunna samordna parkeringsbehov inom områden för korsmark.

Placering

Generell bestämmelse: Stödmurar högre än 30 cm ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot allmän plats.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckligt avstånd mellan stödmurar och allmän plats för god gestaltning och för att underlätta drift av allmän plats.

p₁ Huvudbyggnader som inte är sammanbyggda med varandra ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mellan berörda byggnader inom egenskapsområdet. Motsvarande mått är 1,5 meter för del av huvudbyggnad som inte innehåller bostadsrum.

Syftet är att det ska vara likvärdiga förutsättningar för respektive bostadshus att uppfylla brandtekniska krav, genom att det blir minst 8 meter mellan huvudbyggnader som inte är sammanbyggda med varandra, eller minst 3 meter ifall berörd del av huvudbyggnad inte innehåller bostadsrum.

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ ⌋ Utfart får inte finnas.

Planbestämmelsen syftar till att styra utfarten för den nya bostadsmarken till den västra delen av planområdet samt att säkerställa att en busshållplats kan etableras på den norra sidan av Skreavägen inom allmän plats GATA.

Takvinkel

Generell bestämmelse: Minsta takvinkel är 22 grader

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen ges tydligt lutande tak och en god helhetsverkan inom planområdet samt gentemot omgivande bebyggelse.

Utformning

f_1 Endast parhus, kedjehus eller radhus.

f_2 Endast parhus, kedjehus, radhus eller flerbostadshus.

Planbestämmelse f_1 och f_2 syftar till att möjliggöra en sammanhållen och relativt tät bostadsbebyggelse med en blandning av bostadstyper i enlighet med intentionerna i Falkenbergs kommuns fördjupade översiktsplan.

f_3 Maximalt 6 radhus eller kedjehus får byggas samman.

Planbestämmelsen syftar till att begränsa den sammanlagda längden på huslängor, för att främja en småskalig karaktär och möjliggöra vyer mellan huslängorna.

Utförande

b_1 Källare får inte finnas.

Planbestämmelsen syftar till att ta bort möjligheten att bygga källare på grund av höga grundvattennivåer i området.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är angivet värde i m^2

Planbestämmelse e_1 syftar till att begränsa bebyggelsens omfattning inom kvarteret och säkerställa utrymme för friytor, parkering och övriga funktioner inom kvartersmarken.

Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter.

Planbestämmelsen medger en byggrätt för till exempel garage eller carport motsvarande 11 platser samt andra former av bostadskomplement.

Största byggnadsarea är 110 kvadratmeter.

Planbestämmelsen medger en byggrätt för till exempel garage och carport motsvarande 6 platser samt andra former av bostadskomplement.

Största byggnadsarea är 770 kvadratmeter.

Planbestämmelsen medger en byggrätt motsvarande upp till 7 bostadshus i form av radhus, parhus eller kedjehus med en total area i enlighet med bestämmelsen. Komplementbyggnader ingår i den medgivna byggrätten.

Största byggnadsarea är 550 kvadratmeter.

Planbestämmelsen medger en byggrätt motsvarande upp till 5 bostadshus i form av radhus, parhus eller kedjehus, alternativt flerbostadshus med en total area i enlighet med bestämmelsen. Komplementbyggnader ingår i den medgivna byggrätten.

Största byggnadsarea är 330 kvadratmeter.

Planbestämmelsen medger en byggrätt motsvarande upp till 3 bostadshus i form av radhus, parhus eller kedjehus, alternativt flerbostadshus med en total area i enlighet med bestämmelsen. Komplementbyggnader ingår i den medgivna byggrätten.

e₂ Största byggnadsarea per radhus, kedjehus eller parhus är 110 m², inkluderat komplementbyggnader.

Planbestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens omfattning per radhus, kedjehus eller parhus och säkerställa en lämplig balans mellan bebyggd yta och obebyggd tomtmark. Bestämmelsen möjliggör samtidigt komplementbyggnader inom den angivna byggnadsarean.

Villkor för startbesked

Generell bestämmelse: Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpats.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål och skydda människors hälsa med hänsyn till konstaterade markföroreningar.

Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs även för avverkning av träd.

Planbestämmelsen syftar till att säkra att planbestämmelse n₁ efterlevs.

Närhet till golfbana

Med tanke på närheten till golfbanan och eventuella risker för de nya bostäderna har en bedömning av säkerheten utförts av Tengbom, bilaga H. Delar av

planområdet ligger inom riskzon för golfslag. Planförslagets utformning innebär att bostäder och ytor för stadigvarande vistelse bedöms ligga utanför riskzonen och planförslaget bedöms kunna ge erforderlig säkerhet vad gäller golfspel och flygande bollar.

Den befintliga skogen är både en effektiv skyddsskärm och värdefull för golfbanans landskapsrum och ska bevaras, men analysen tar ändå höjd för ett värsta scenario ifall att träden exempelvis skulle fällas i en storm.



Figur 12: Utsnitt av illustration från bedömning om säkerhet vid golfbana av Tengbom, bilaga H. Slagvinklar i sidled: röd 15 grader, grön 20 grader. Orange yta; bedömd riskzon vid bebyggelse. Illustrationen skiljer sig något från aktuell illustrationsplan, vad gäller bostadshusens placering längs Skreavägen i söder.

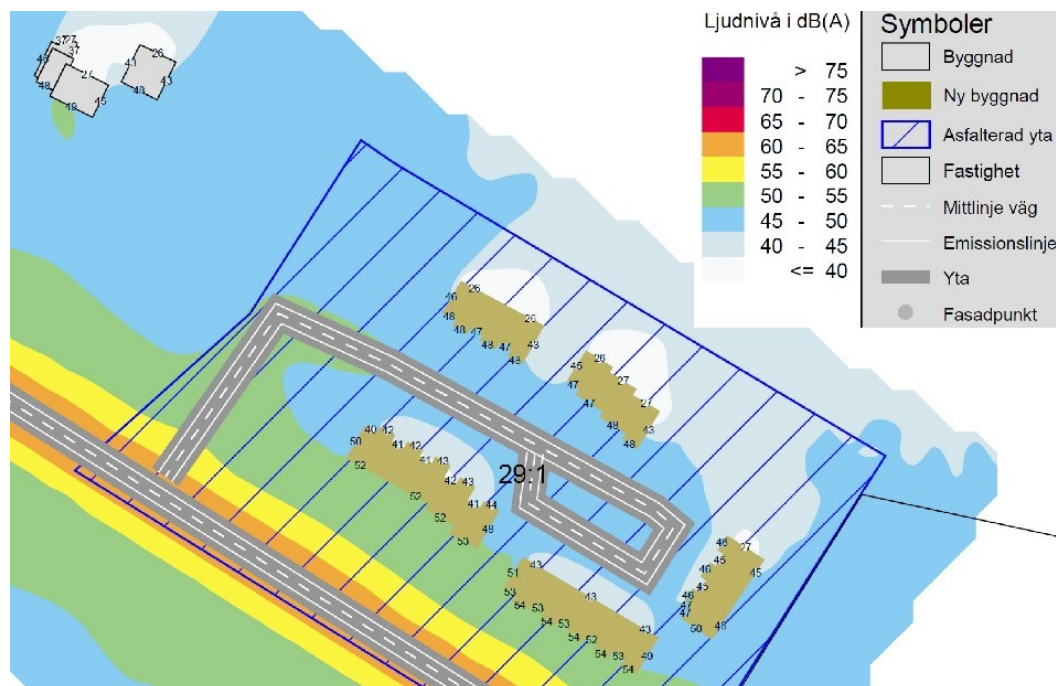
Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning har tagits fram av Sweco, bilaga A. Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016). Trafiken i utredningens scenarion är uppräknad till prognosår 2045.

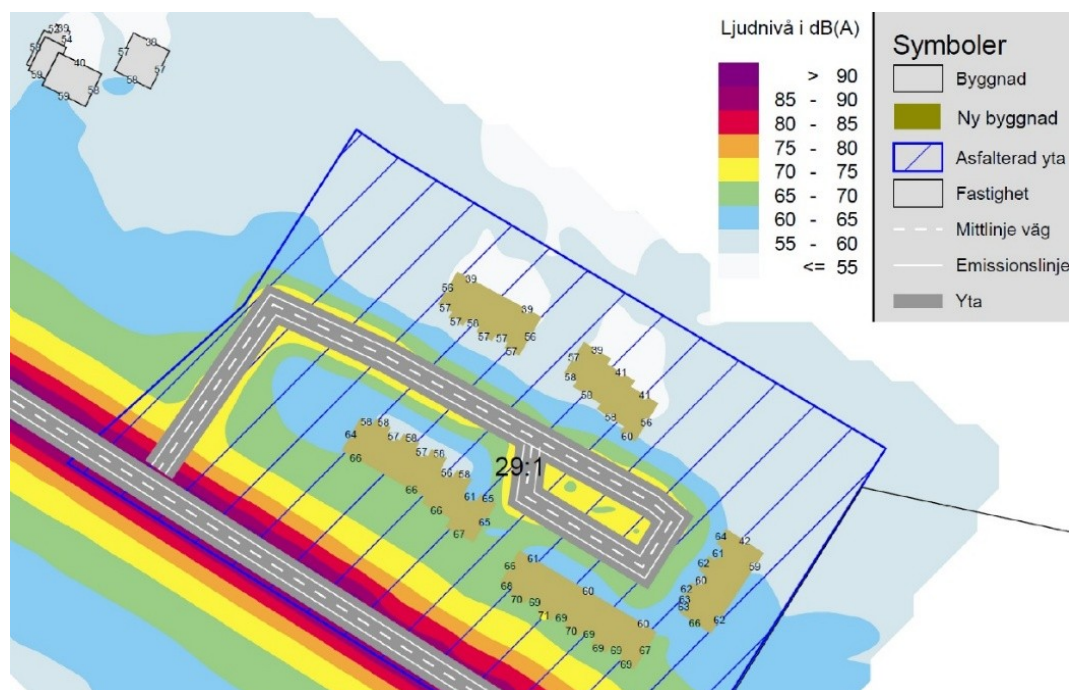
Utbyggnaden av de nya bostäderna med tillhörande ny lokalgata och medförd trafikökning bedöms inte påverka ljudnivån vid de befintliga bostadshusen väster om planområdet. I modellen förblir den högsta ekvivalenta och maximala ljudnivån vid befintliga bostäder densamma som för nollalternativet. Befintliga byggnader uppfyller därmed fortsatt Naturvårdsverkets riktvärden. De nya bostäderna kommer utsättas för en högsta ekvivalent ljudnivå på 54 dBA och maximal ljudnivå på 71 dBA ljudnivå utomhus vid fasad. Bostäderna klarar därmed trafikbullerförordningens riktvärden. För de planerade bostäderna närmast Skreavägen överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på utemiljön i sydväst, mot vägen. Där beräknas ekvivalent ljudnivå till 50 – 55 dBA. Tillgång till uteplats där riktvärden uppnås bedöms kunna tillgodoses på den nordöstra sidan

om berörda bostadshus. Alternativt kan en gemensam uteplats anordnas där riktvärdena innehålls.

Illustrerad bebyggelse i utredningen skiljer sig något från aktuell illustrationsplan.



Figur 13: Ekvivalent ljudnivå. Värden vid hus avser högsta beräknat frifältsvärde vid fasad på något våningsplan. Ljudutbredning är beräknad 1,5 m över mark.



Figur 14: Maximal ljudnivå. Värden vid hus avser högsta beräknat frifältsvärde vid fasad på något våningsplan. Ljudutbredning är beräknad 1,5 m över mark.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger vid Kristineslättssallén ca 3 km från planområdet och närmaste vårdcentral ligger ca 1 km från planområdet. Den närmaste förskolan är cirka 1,5 km väster om planområdet och grundskola är Hjortbergsskolan, årskurs F-6, som ligger ca 3,5 km från planområdet. I närheten av skolan finns äldre- och gruppboende samt kommersiell- och offentlig service.

Friytor, rekreation och lek

Planområdet angränsar i norr till Falkenbergs golfklubb. Mellan planområdet och närmaste fairway finns ett skogsparti av visuellt värde. Cirka 500 m sydväst om planområdet ligger Slättens motionsspår. I anslutning till Slättens motionsspår finns ett större sammanhängande grönområde.

En ny lekplats föreslås i angränsande detaljplan för Skrea 6:164. Den planerade lekplatsen kommer ligga cirka 50 -100 meter söder om planområdet. Enligt Falkenbergs kommuns program med riktlinjer för utomhuslek (2018) ska lekmiljöer kunna nås utan att korsa en barriär som exempelvis en trafikled med hastighetsbegränsning över 40 km/h. En förhöjd gångpassage med mittrefug planeras över Skreavägen.

Trygghet och tillgänglighet

Utbyggnad av bostäder medför en ökad trygghet för gående och cyklande som färdas utmed Skreavägen. Den busshållplats som angränsar till planområdet bidrar till planområdets tillgänglighet.

Inom planområdet är nivåskillnaderna små och det bedöms finnas goda förutsättningar för att uppnå krav på tillgänglighet för bostäder.

Gator och trafik

Planområdet ligger intill Skreavägen, som är en kommunal väg med hastighetsgränsen 50 km/h. Vägen fungerar som tillfartsväg för boende och verksamheter längs Skreavägen.

Ett trafikförslag har tagits fram av Norconsult, bilaga F. Trafikförslaget är samordnat med planläggningen av Skrea 6:164 söder om Skreavägen. Exempelvis är korsning, ny busshållplats och passage över Skreavägen samordnade. Trafikförslaget arbetades fram för ett större område än det nu aktuella planområdet, med ytterligare bostadsbebyggelse och gata västerut. Det aktuella planförslaget är utformat med avsikten att det ska vara möjligt att bygga trafiklösningen för det större området i framtiden.



Figur 15: Trafiklösningen som är samordnad med Skrea 6:164 har tagits fram av Norconsult, bilaga F. 1. Busshållplats, 2. Upphöjt övergångsställe med refug, 3. Korsning samordnas med Skrea 6:164, 4. Nytt läge för underhållsväg till golfbanan och skogen, 5. Vändslinga för avfallshämtning, 6. Blå streckad linje visar tidigare planerad gatustruktur som fortfarande är möjlig vid eventuell framtida planläggning.

Gång- och cykel

Planområdet kommer anslutas till gång- och cykelvägnätet på södra sidan om Skreavägen med en ny planerad passage över vägen. Passagen ska förläggas öster om infarten till det nya bostadsområdet, som en förhöjd gångpassage enligt VGU med en 2 meter bred mittrefug. Den förhöjda passagen kommer att bidra till en lägre hastighet längs Skreavägen.

Internt inom bostadsmarken kan gång- och cykeltrafik ske blandat med biltrafiken givet den låga trafiken.

Motortrafik

I juni 2017 har Skreavägens trafikmängd uppmätts till 1 238 ÅDT (årsdygnstrafik), med 25% tunga fordonspassager. Prognostiserad trafikökning till 2040 enligt Trafikverkets uppräkningsstal är 1 683 ÅDT. Skreavägen har en hastighetsgräns på 50 km/h och fungerar som tillfartsväg för boende och verksamheter som ligger längs Skreavägen.

Utfart mot Skreavägen placeras i planområdets västra del, i en korsning som samordnas med den angränsande detaljplanen för Skrea 6:164. Den tillkommande trafikmängden från de nya bostäderna (cirka 150 fordonsrörelser per dygn) bedöms inte påverka kapaciteten inom Skreavägen negativt.

Detaljplanen bekräftar delar av Skreavägens befintliga vägområde samt en utökning norrut av gatuområdet inom Skrea 29:1 i syfte att möjliggöra en ny

busshållplats och gångväg. Inom kvartersmarken för bostäder regleras ett minst 6 meter brett område för gemensamhetsanläggning för vägändamål. Gatubredden 5,5 meter möjliggör att en lastbil och personbil kan mötas. Internt inom bostadskvarteret regleras ett vägområde om minst 7 meter, med utrymme för en vändplats med cirka 13 meters radie, för att fordon för avfallshämtning ska kunna vända där.

Inom planområdet finns en tillfartsväg för underhållsfordon till golfbanan i norr. I framtiden kommer golfbanan och transformatorstationen kunna angöras via gemensamhetsanläggningen för väg inom planområdet.

Kollektivtrafik

Området har relativt god tillgång till kollektivtrafik. Från hållplatsen Skrea Lunnaslätt som angränsar till planområdet går buss 351 mot Falkenbergs och Halmstads centrum 1–2 gånger i timmen i vardera riktning. Ett genomförande av detaljplanen och utbyggnaden vid Prästaliden och Skrea kyrkby innebär ett utökat resandeunderlag som kan stödja möjligheten till utbyggd kollektivtrafik.

Detaljplanen möjliggör tillsammans med planarbetet på Skrea 6:164 att hållplatsen Skrea Lunnaslätt får en ny placering och utformning, se figur 15. Ny utformning föreslås med bussfickor, plattform och väderskydd i båda riktningar enligt VGU. Bussfickorna planeras med 3 meters bredd och plattformen med 3,5 meters bredd för att tillåta väderskydd och tillgänglighetsanpassning samt en gångväg som ansluter till de nya bostadsområdena.

Parkering

Parkering löses av fastighetsägare för respektive fastighet i enlighet med kommunens parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2011-03-29. I Falkenbergs parkeringsnormer finns det tre geografiska indelningar där planområdet ingår i 'Övriga Falkenbergs centralort'. Parkeringsnormen anger 11 platser per 1000 m² BTA för bostäder i flerbostadshus. För bostäder i enbostadshus (villa, radhus, kedjehus, parhus) anger den 1,7 platser/hus vid samlokaliserad parkering alternativt 2 platser/hus vid parkering på egen fastighet.

Utifrån riktlinjerna genererar det illustrerade förslaget med 20 radhus en efterfrågan på 40 bilplatser som redovisas med fördelning (se figur 15):

- En bilplats vid respektive radhus, 20 st.
- 11 bilplatser i form av öppen markparkering.
- 8 bilplatser i garage.
- 1 bilplats i ficka vid vändplats.

Ett utbyggnadsförslag där småhus kombineras med flerbostadshus genererar något färre bilplatser. Samordnade parkeringar kan anordnas inom markytor med markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål, alternativt inom fastighet för flerbostadshus.

Skyddsrum

Skyddsrum finns drygt 1 km från planområdet, på fastigheten Tryckaren 1, med 72 platser samt Slätten 1:31, med 32 platser.

6 Teknisk försörjning

VA och skyfall

Fastigheten Skrea 29:1 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ska även ingå inom verksamhetsområde för dagvatten. De framtida bostadsfastigheterna kommer ansluta till det kommunala VA-nätet. En VA-utredning har tagits fram av Cowi, bilaga G.

Planförslaget utgår från att genomförandet samordnas med den angränsande detaljplanen för Skrea 6:164. Nya VA-ledningar ska byggas ut längs Skreavägen, från nordväst, med självfall för spillvatten. Fyra fastigheter öster om planområdet kan också anslutas och den avloppspumpstation som de fastigheterna idag är anslutna till kan avvecklas. Även fastigheterna Skrea 14:6 och Källstorp 1:20, väster om planområdet, avses införlivas i verksamhetsområde för vatten och spill och kommer kunna anslutas.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet kommer avledas till den planerade dagvattendammen inom det angränsande planområdet för Skrea 6:164 för fördröjning och rening. Det finns utrymme för att utöka den planerade dammens kapacitet för att ta emot dagvatten även från Skrea 29:1. Kvicksandsbäckens ledning genom Skrea 29:1 kommer anslutas till en ny ledning inom Skrea 6:164, med utlopp nedströms dagvattendammen, för att undvika att Kvicksandsbäckens vatten blandas med det orenade dagvattnet.

Utöver den planerade dagvattenhanteringen är det fördelaktigt att utforma kvartersmarken för bostäder med mer grönytor och mindre hårdgjorda ytor, vegetationstak, att leda takvatten från stuprörskastare över grönytor och samla upp regnvatten. Vändplatsens rundel kan utformas med mycket grönska och intill parkeringar kan regnrabatter eller växtbäddar anläggas.



Figur 16: Den gröna streckade linjen visar princip för avledning av dagvatten från Skrea 29:1 till dagvattendammen inom Skrea 6:164. Den blå streckade linjen visar princip för Kvicksandsbäckens ledning med utlopp nedströms dagvattendammen.

Recipient och miljö kvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet avrinner mot Kvicksandsbäcken. Kvicksandsbäcken utgör inte en klassad vattenförekomst, men mynnar i vattenförekomsten S m Hallands kustvatten, som omfattas av miljö kvalitetsnormer. År 2027 ska god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus ha uppnåtts. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms genomförandet av planförslaget ha en marginell positiv påverkan på recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Skyfall

Då marknivåerna för planerad bebyggelse i planområdet föreslås höjas med cirka 1 meter innebär det att det inte kommer något inrinnande vatten från omgivande mark. Höjdsättningen inom planområdet ska säkerställa att inget vatten rinner in mot byggnader och att framkomligheten till området tillgodoses. Generellt ska marken luta ut från huskropparna. Marken inom planområdet föreslås höjdsättas så att kvartersgatan utgör ett lågstråk för ytledes avrinning. Höjdsättningen av planerad nätstation ska särskilt beakta närheten till skyfallstråk.

När Kvicksandsbäckens ledning går full kan vattnet som bräddar avrinna ytledes norr om kvartersmarken för bostäder, mot det befintliga skyfallsstråket och vidare till den befintliga lågpunkten nordväst om planområdet.

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring för nedströms belägna områden.



Figur 17: Den tjocka blå pilen illustrerar befintligt skyfallsstråk från golfbanans område, som rinner vidare till befintlig lågpunkt nordväst om planområdet. Blå pil norr om bostäderna illustrerar ytledes rinnstråk för vatten som bräddar när Kvicksandsbäckens ledning går full. Tunna blå pilar illustrerar principer för höjdsättning så att marken lutar bort från byggnaderna och kvartersgatan som rinnväg åt nordväst.

Alternativ för VA

De nya spill-ledningarna behöver läggas förhållandevis djupt för att anpassa nivåerna till de befintliga ledningarna. Med en alternativ lösning med en avloppspumpstation skulle ledningarna kunna läggas på mindre djup. Lägen som diskuterats för pumpstation är i anslutning till vändplatsen inom planområdet, eller sydöst om planområdet.

För dagvattenhantering har ett alternativt scenario undersökts, där dagvattnet fördröjs och renas i en dagvattendamm inom planområdet för Skrea 29:1. Det skulle innebära att exploateringen inom Skrea 29:1 minskas något och att en yta avsätts som allmän plats park för dagvattendamm. Det aktuella förslaget med gemensam dagvattenhantering med Skrea 6:164 ger bättre förutsättningar för både exploateringen och dagvattenhanteringen. En förutsättning för det aktuella förslaget är att detaljplanen för Skrea 6:164 vinner laga kraft.

Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet försörjs med el från kommunala Falkenbergs Energi. Befintlig nätstation är placerad väster om planområdet. Planområdet kan inte längre matas från den befintliga nätstationen och därför föreslås en ny nätstationen flyttas till planområdet. Nätstationen planeras i den nordvästra delen av planområdet och dess placering säkerställs med bestämmelsen E₁ – Transformatorstation. Nätstationen får inte placeras närmare än 5 meter fritt avstånd från bostäder och annan bebyggelse. Detta säkerhetsavstånd säkerställs i plankartan med bestämmelse om prickmark.

Fjärrvärme kan inte levereras till planområdet.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger drygt 1 km från planområdet. Kommunal avfallshantering sköts av Vivab. Avfallshämtning föreslås genomföras på kvartersgatan (ej allmän plats). Inom bostadsmarken möjliggörs en vändplats med cirka 13 meters radie, vilket möjliggör för fordon för avfallshämtning att vända där. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter. I detaljplanen möjliggörs en minsta gatubredd om 6 meter. I det illustrerade förslaget tillgodoses att dragväg är högst 10 meter.

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 och dylikt) på kommunens återvinningscentral (ÅVC).

Räddningstjänst

Framkomlighet för räddningstjänsten bedöms kunna tillgodoses via den planerade kvartersgatan. Vändning kan behöva ske med backning. Från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Placeringen av brandpost utreds vidare i kommande projektering.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

7 Genomförande av planförslaget

Planförslaget innebär att Skrea 29:1 behöver delas upp i mindre kvartersfastigheter. Planbestämmelse om största fastighetsstorlek säkerställer att bostadsområdet inte kan genomföras som en enda sammanhållen exploateringsfastighet.

Efter den inledande fastighetsbildningen kan bostadskvarteren genomföras med sammanhållet ägande, exempelvis för bostadsrätter eller hyresrätter, eller delas vidare i enskilda bostadsfastigheter. Detaljplanen möjliggör därmed olika upplåtelse- och fastighetsformer.

Sammanhållet ägande, bostadskvarter

Vid genomförande med bostadsrätter eller hyresrätter kan respektive bostadskvarter utgöra en sammanhållen fastighet. Den västra infartsvägen avses ingå i en gemensamhetsanläggning för respektive kvartersfastighet, golfbanans anläggning samt Skrea 14:5. För skötsel och drift av kvartersgatan samt parkeringsytorna mellan kvarteren kan gemensamhetsanläggning inrättas.

VA-huvudmannen bygger ut den allmänna VA-anläggningen inom u-områden och förbindelsepunkt upprättas för respektive bostadskvarter. Rätt till VA-ledningarna kan säkerställas genom ledningsrätt.

Uppdelning i enskilda bostadsfastigheter

Bostadskvarteren kan även delas vidare i enskilda bostadsfastigheter. Vägar och parkering kan då förvaltas genom gemensamhetsanläggning.

VA-huvudmannen bygger ut den allmänna VA-anläggningen inom u-områden och förbindelsepunkter upprättas i anslutning till respektive bostadsfastighet.

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Planens genomförandetid är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan.

Exploateringsavtal, överenskommelse om fastighetsbildning samt undertecknande av avtalsservitut för Kvicksandsbäcken sker innan detaljplanen antas.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöks om lantmäteriförrättning för bland annat överföring av allmän platsmark till kommunen, avstyckning av bostadsfastigheter och bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Projektering och utbyggnad av ledningar, Kvicksandsbäcken och allmän plats samordnas med exploateringen av kvartersmarken. Erforderliga tillstånd och prövningar ska vara genomförda innan berörda åtgärder påbörjas. Efter erforderlig ledningsutbyggnad bygger Falkenbergs kommun ut allmän plats.

Utbyggnaden av infrastruktur inom planområdet behöver samordnas med genomförandet av detaljplanen för Lunnaslätt, söder om Skreavägen. Samordningen avser bland annat gator och ledningar samt omläggningen av Kvicksandsbäcken, som ska anslutas till bäckens fortsatta sträckning inom Lunnaslätt.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Allmän plats

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Inom detaljplanen finns allmän plats GATA och NATUR. Falkenbergs kommun ansvarar för utbyggnad och drift/skötsel av gator, grönytor och gång-/cykelvägar på allmän platsmark som har kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnaden beställs av kommunens mark- och exploateringsfunktion och utförs av Kultur-, fritids- och teknikförvaltningen. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen

ansvarar för allmän plats efter färdigställandet, inklusive framtida drift och underhåll.

Kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnationer och anläggningsarbeten samt för att söka erforderliga tillstånd och genomföra de samråd som krävs enligt annan lagstiftning.

Ledningar

Falkenbergs Vatten & Renhållning AB (FAVRAB) är huvudman för vatten, spillvatten, dagvatten samt anläggningar. VIVAB sköter driften för anläggningar och ledningsnät på uppdrag av FAVRAB. Detta innebär att FAVRAB bygger ut, underhåller och sköter om VA systemet inklusive dagvatten inom detaljplanen. Planområdet omfattas av verksamhetsområde för allmänna vattentjänster avseende dricksvatten och spillvatten. Verksamhetsområdet behöver därför utvidgas i samband med detaljplanens genomförande att även omfatta dagvatten innan nya fastigheter ansluts till den allmänna dagvattenanläggningen.

Falkenberg Energi AB ansvarar för utbyggnad, ombyggnad och elförsörjningen inom planområdet.

Falkenbergs kommun, genom Kultur-, fritids- och tekniknämnden (KFT), ansvarar för omläggning av Kvicksandsbäcken samt för utbyggnad, drift och underhåll av tillhörande kulvert.

Tabell 1: Ansvarsfördelning allmän plats

Användning/ markanvändning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmän plats</i>		
Gata ₁	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
Natur	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
Kvicksandsbäcken	Exploatör/FK	Falkenbergs kommun
Dricks-, spill- och dagvatten	FAVRAB	FAVRAB

Tabell 2: Ansvarsfördelning kvartersmark

Användning/ markanvändning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare

El/nätstation	Falkenberg Energi AB	Falkenberg Energi AB
Golfbanan	Falkenbergs GK	Falkenbergs GK
Kvicksandsbäcken	Exploator	Falkenbergs kommun
Gemensamma funktioner (g-område)	Exploator	Samfällighetsförening
Dricks-, spill- och dagvatten	FAVRAB	FAVRAB

Avtal

Planavtal beträffande upprättande av detaljplanen har träffats mellan kommunen och exploatorn 2017. Efter samrådet har planområdet minskats och ett nytt planavtal har tecknats 2024-10-18 med TMD Fastigheter AB som ensam exploator.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatorn före detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet reglerar bland annat exploatörens åtaganden avseende finansiering av utbyggnad av allmän plats, markåtkomst, lantmåteriförrättningar och ombyggnad av Kvicksandsbäcken. Det reglerar även exploateringsersättning för exploatörens andel av kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen samt för gemensamma åtgärder utmed Skreavägen. Som säkerhet för exploatörens ekonomiska åtaganden enligt exploateringsavtalet ska exploatorn ställa bankgaranti.

Avtalsservitut för Kvicksandsbäcken ska tecknas före detaljplanens antagande.

Överenskommelse om fastighetsreglering av allmän platsmark tecknas före antagande av detaljplanen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Avstyckning och fastighetsreglering vid planens genomförande aktualiserar fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149)

Inrättande av nya gemensamhetsanläggningar aktualiserar anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Säkerställande av utrymme för nätstation samt el- och VA-ledningar aktualiserar ledningsrättslagen.

Miljöbalken (1998:808)

Dagvatten från detaljplanelagd bebyggelse kan utgöra avloppsvatten enligt miljöbalken. Avledning av dagvatten kan innebära anmälnings- eller tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet. Verksamhetsutövaren ansvarar för erforderliga anmälningar och tillstånd.

Arbeten inom vattenområde kan utgöra vattenverksamhet enligt miljöbalken. För planerad omledning av Kvicksandsbäcken krävs anmälan om vattenverksamhet.

Markarbeten inom områden med konstaterade markföroreningar är anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Anmälan om avhjälpandeåtgärder ska göras till tillsynsmyndigheten innan markarbetena påbörjas.

Fastighetsrättsliga frågor och markåtkomst

Enligt 14 kap. 14 § PBL är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under "Allmän platsmark" i plankartan, på fastighetsägarens begäran. Även utan fastighetsägarens initiativ har kommunen rätt att lösa in marken enligt PBL 6 kap. 13 §.

Marköverföring av allmän plats avses i första hand ske genom överenskommelse och fastighetsreglering. Om överenskommelse inte kan träffas har kommunen som huvudman för allmän plats rätt att lösa in marken enligt 6 kap. 13 § PBL. Fastighetsägare som avstår mark för allmän plats har rätt till ersättning enligt expropriationslagen och fastighetsbildningslagens ersättningsregler. Fastighetsägaren har även rätt att begära att kommunen löser in marken enligt 14 kap. 14 § PBL.

Fastighetsbildning och markåtkomst

Detaljplanen kräver indelning av Skrea 29:1 i kvartersfastigheter genom avstyckning men möjliggör även avstyckning för mindre fastigheter för bostadsändamål. Erforderlig fastighetsbildning prövas av Lantmäteriet efter ansökan. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsbildning för kvarter eller bostadsändamål.

Allmän plats inom planområdet berör del av samfälligheten Skrea s:2 samt del av fastigheterna Skrea 14:5, Skrea 29:1, Skrea 8:4 och Skrea 6:45. Mark som utgör allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till de kommunala fastigheterna Källstorp 1:16 eller Källstorp 1:32. Kommunen och ägaren till Skrea 29:1 ska träffa överenskommelse om fastighetsreglering för den mark som ska överföras till kommunen.

Del av samfälligheten Skrea s:2 planläggs som allmän plats GATA. Eftersom samfälligheten är outredd kan överenskommelse om fastighetsreglering inte träffas före detaljplanens antagande. Markåtkomsten och ersättningsfrågan hanteras därför i efterföljande lantmäteriförrättning.

För överföring av allmän platsmark kan kommunen eller exploatören ansöka. Förrättningskostnaden för överföring av allmän platsmark bekostas av kommunen.

Ersättning för mark som tas i anspråk för allmän plats bestäms enligt tillämpliga ersättningsregler i fastighetsbildningslagen, expropriationslagen och plan- och bygglagen. Exploatören ansvarar genom exploateringsersättning för kommunens

kostnader för markåtkomsten i enlighet med exploateringsavtalet. Exploatören kan träffa överenskommelse om markåtkomst och ersättning med berörda fastighetsägare. Marköverföringen genomförs därefter genom fastighetsreglering.

Områden som utgör allmän plats och ska överlåtas till kommunens fastighet redovisas i avsnittet "Fastighetskonsekvensbeskrivning".

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen och någon omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar kommer därför inte behövas.

Gemensamhetsanläggningar inrättas genom lantmäteriförrättning. Lantmäteriet beslutar vilka fastigheter som ska delta samt respektive fastighets andelstal för utförande och drift. Anläggningarna kan förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning. Exploatören bekostar lantmäteriförrättningen.

Markåtkomst inom g_1 och g_2 avses säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggning vid lantmäteriförrättning.

I samband med avstyckning kan gemensamhetsanläggningar inrättas för väg- och parkeringsändamål inom kvartersmarken. För kvartersgator inom bostadsområdet kan gemensamhetsanläggning inrättas för de bostadsfastigheter som har behov av vägarna. För gemensamma parkeringsytor inom g_2 kan gemensamhetsanläggning inrättas för de bostadsfastigheter som har behov av parkeringen.

För infartsvägen i planområdets västra del kan en separat gemensamhetsanläggning bildas. Den avses omfatta de bostadsfastigheter som bildas inom Skrea 29:1, golfanläggningen på ofri grund, Skrea 14:5 samt kommunala fastigheten Källstorp 1:32 för åtkomst till naturmarken.

Golfanläggningens deltagande som anläggning på ofri grund prövas av Lantmäteriet enligt anläggningslagen. Exploatören ansvarar för utbyggnaden av vägen och bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Servitut, ledningsrätter och övriga upplåtelser

Befintliga

Inga befintliga ledningsrätter eller officialservitut finns inom planområdet. Del av planområdet är upplåtet genom arrende för golfverksamhet. Arrendet bedöms inte påverkas av planläggningen.

Blivande

Falkenberg Energi AB (FEAB) kan säkerställa rätt till utrymme för nätstation inom E_1 -området genom ledningsrätt. Ledningsrätten kan även omfatta befogenhet med rätt till åtkomst till infartsväg till nätstationen. FEAB bekostar eventuell ledningsrättsåtgärd.

FAVRAB säkerställer markåtkomst för spill-, dricks- och dagvattenledningar inom u₁-områden genom ledningsrätt och ansvarar för att ansöka om erforderlig ledningsrätt.

Avtalsservitut för Kvicksandsbäckens kulvert ska tecknas mellan Skrea 29:1, Skrea 14:5 och till förmån för kommunal fastighet. Servitutet ska säkerställa kommunens rätt att använda, behålla, underhålla och förnya kulverten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning och kostnadsfördelning

Kommunen och exploatören har tecknat planavtal som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Exploatören bekostar planarbetet och någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.

Genomförandet medför kostnader för exploatören avseende bland annat fastighetsbildning, markåtkomst, utbyggnad av gemensamma anläggningar, ombyggnad av Kvicksandsbäcken samt finansiering av allmän plats. Kommunen får framtida kostnader för drift och underhåll av allmän plats och de anläggningar som kommunen övertar.

Exploatören får täckning av ovan kostnader genom försäljning av fastigheter.

Exploatören bekostar ombyggnaden av Kvicksandsbäckens kulvert. Efter färdigställandet ansvarar kommunen för framtida drift och underhåll.

Erforderliga kompletterande geotekniska och miljötekniska undersökningar samt avhjälpandeåtgärder inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Falkenberg Energi AB bekostar utbyggnad av nätstation samt nya erforderliga elnäts-anläggningar såsom kablar mm. El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Kostnadsansvaret för flytt eller ombyggnad av befintliga ledningar beror på vilken rätt ledningen har i marken och kan även regleras genom avtal mellan berörda parter.

Gemensamhetsanläggning

Exploatören bekostar förrättningskostnader, eventuell ersättning för upplåtelse av mark samt utbyggnad av de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna. Framtida kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter enligt beslutade andelstal.

Utbyggnad och drift allmän plats

Exploatören bekostar markåtkomst för allmän plats enligt vad som redovisas i avsnittet "Fastighetsbildning och markåtkomst". Ersättning till berörda fastighetsägare som fastställs vid lantmäteriförrättning betalas av kommunen. Kommunens kostnad för markåtkomsten finansieras av exploatören genom exploateringsersättning i enlighet med exploateringsavtalet.

Exploatören finansierar de åtgärder på allmän plats som enligt exploateringsavtalet är hänförliga till detaljplanens genomförande. Kommunen ansvarar därefter för framtida drift och underhåll av allmän plats. Exploatören bekostar även erforderliga skyfallsåtgärder inom allmän plats.

Utbyggnad och drift vatten, avlopp och dagvatten

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av allmänt spill-, dricks- och dagvattensystem. Anläggningsavgifter för tillkommande VA-anlutningar tas ut enligt gällande VA-taxa eller särskilt avtal. FAVRAB bekostar erforderliga förrättningskostnader samt markåtkomst för säkerställande av ledningsrätt för VA-anläggningar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet reglerar exploatörens ekonomiska åtaganden för detaljplanens genomförande. Exploatören ska bland annat finansiera erforderlig utbyggnad av allmän plats, markåtkomst och lantmäteriförrättningar samt ombyggnad av Kviksandsbäcken. Exploatören ansvarar även för kostnader hänförliga till förorenad mark.

Som säkerhet för exploatörens ekonomiska åtaganden enligt exploateringsavtalet ska exploatören ställa bankgaranti.

Exploatörens bidrag till trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed Skreavägen regleras genom exploateringsersättning, se avsnitt "Exploateringsersättning".

Exploateringsersättning

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder och ombyggnad av Skreavägen, inklusive anläggande av bussficka, bedöms vara nödvändiga med anledning av genomförandet av aktuell detaljplan och detaljplanen för Lunnaslätt. Exploatören ska genom exploateringsersättning bidra till finansieringen av dessa åtgärder. Kostnaderna för de gemensamma åtgärderna fördelas mellan exploateringarna i proportion till det antal bostäder som respektive detaljplan möjliggör. Exploateringsersättningens omfattning och kostnadsfördelningen mellan berörda exploateringar regleras i respektive exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats byggs ut med gata, gång- och cykelväg, belysning och erforderliga skyfallsåtgärder samt iordningställande av naturmark. Utbyggnaden samordnas med ledningsutbyggnad och exploateringen av kvartermarken. Busshållplatsen Skrea Lunnaslätt ska byggas om i samband med ombyggnaden av Skreavägen. Hållplatsen byggs ut med bussfickor, plattformar och tillgänglighetsanpassade anslutningar.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Nya vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut längs Skreavägen. Ledningar kommer även ledas in i kvarteret inom u-områden. Spillvattenledningen anläggs med självfall. Befintlig VA-ledning som korsar planområdet behöver läggas om i samband med utbyggnaden av det allmänna VA-nätet.

Utbyggnaden möjliggör även anslutning av fyra befintliga fastigheter öster om planområdet, vilket innebär att befintlig pumpstation kan avvecklas. Även fastigheterna Skrea 14:6 och Källstorp 1:20 väster om planområdet avses införlivas i verksamhetsområde för vatten och spill och kommer kunna anslutas.

Dagvatten från planområdet avleds via ledningar i gatorna, under Skreavägen och vidare söderut genom planområdet för Lunnaslätt till dagvattendammen inom Lunnaslätt. Det finns utrymme för att utöka den planerade dammens kapacitet för att även omhänderta dagvatten från Skrea 29:1. Bedömningen har gjorts med stöd av BSV arkitekter och ingenjörer som upprättat VA- och dagvattenutredning för detaljplan för Skrea 6:164 och gjort en beräkning för båda planområdena som en helhet. Kvicksandsbäcken ingår inte i dagvattensystemet.

Dagvatten får under byggtiden inte avledas till känslig recipient.

Kvicksandsbäcken och skyfall

Kvicksandsbäcken är idag kulverterad och den kulverterade sträckan behöver byggas om och förläggas i kvartersgatan. Utbyggnaden behöver samordnas med detaljplanen för Lunnaslätt söder om Skreavägen för att säkerställa anslutningen till Kvicksandsbäckens fortsatta kulvertering.

Eftersom marknivån inom kvartersmarken ska höjas med cirka en meter kommer ytvatten att avrinna från kvartersmarken. När Kvicksandsbäckens kulvert går full vid skyfall avleds överskottsvatten ytledes i nordvästlig riktning, norr om bostäderna och nätstationsområdet.

El, värme och elektronisk kommunikation

Befintlig transformatorstation behöver tas bort och ersättas med en ny nätstation inom E₁-området. Elnätet behöver anpassas och byggas ut med anledning av exploateringen.

Elektroniska kommunikationsledningar kan förläggas inom avsedda markreservat för underjordiska ledningar.

Området har inte möjlighet att ansluta till fjärrvärme. Uppvärmning av tillkommande bebyggelse löses enskilt inom respektive fastighet.

Avfall

Avfallshämtning kan ske inom kvartersmark genom den vändplats som planen möjliggör. Erforderlig dragväg om högst 10 meter kan anordnas till respektive bostadsfastighet. Inom bostadsmarken möjliggörs en vändplats med cirka 13 meters radie.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska säkerställas inom planområdet. Placering av erforderlig brandpost fastställs i samband med projektering av VA-nätet. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och närmaste brandpost bör inte överstiga 75 meter.

Förorenad mark

Inför exploateringen ska befintliga nedgrävda cisterner tas bort och marken i anslutning till dessa kontrolleras avseende föroreningar. Påträffade PCB-föroreningar ska avgränsas och avhjälpas i samband med markarbetena.

Markarbeten inom förorenade områden är anmälningspliktiga och erforderlig anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten innan arbetena påbörjas. Hantering av förorenade massor och miljökontroll ska ske i enlighet med tillsynsmyndighetens beslut.

Geoteknik

I samband med detaljprojektering ska de geotekniska förutsättningarna verifieras. Vid större uppfyllnader eller belastningar ska erforderliga stabilitets- och sättningsberäkningar utföras. Organiska jordlager ska beaktas vid projektering och grundläggning.

8 Konsekvenser av planens genomförande

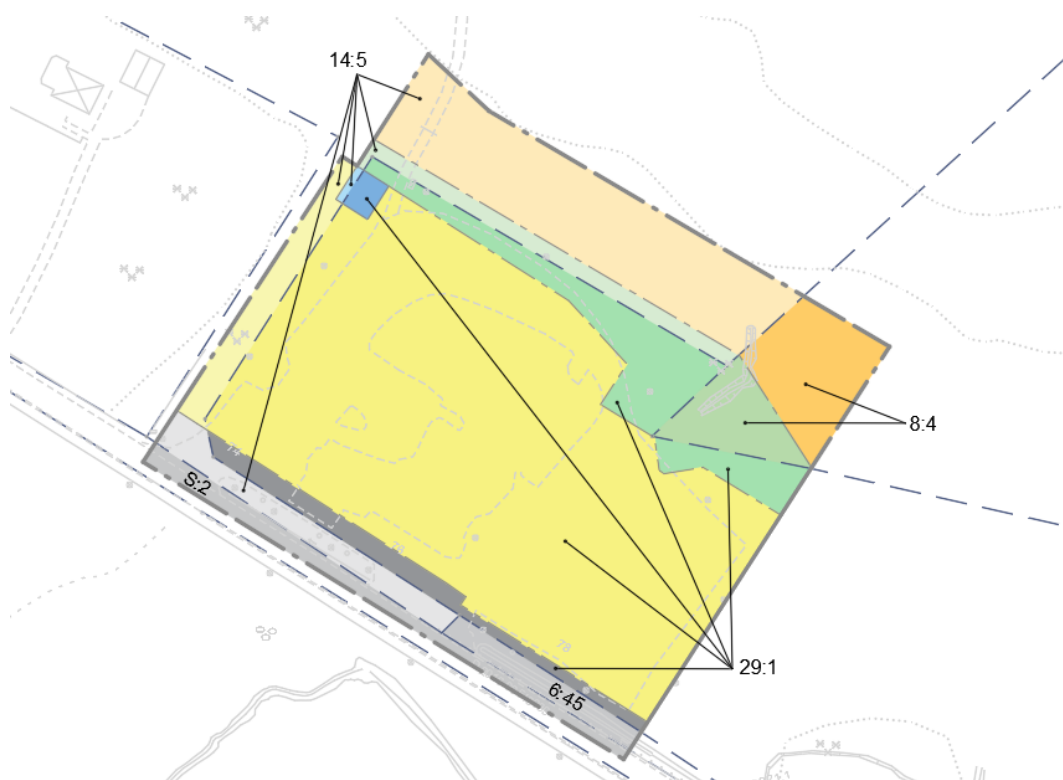
Det finns konstaterade föroreningar inom planområdet från den tidigare verksamheten inom Skrea 29:1. Eftersom detaljplanen möjliggör bostäder på platsen måste marken saneras innan bostadsbebyggelse kan bebyggas. Saneringen kommer medföra en positiv miljökonsekvens.

Planförslaget möjliggör att befintliga hårdgjorda ytor inom Skrea 29:1 kan bebyggas med nya bostäder och tillhörande anslutningsvägar. Det ställs krav om att minst 35 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Planförslaget bedöms inte medföra en minskning av grönska eller naturligt infiltrerande ytor i området.

I detaljplanen planläggs och bevaras det befintliga skogsområdet mellan golfbanan i norr och de nya bostäderna. Detta syftar till att bevara den naturliga skyddszonen som skogen utgör. Placeringen av nya bostäder styrs bort från riskzonen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

I kartan och listan nedan redovisas de konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet. För utförligare beskrivningar avseende förändringarna se respektive rubrik under genomförande.



Figur 18: Delar av berörda fastigheter som planläggs för gata (grå), natur (grön), bostadsändamål (gul), tekniskt ändamål (blå) respektive golf (orange). Streckade linjer visar fastighetsgränser innan detaljplanens genomförande.

Skrea 29:1

Cirka 9 470 m² av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder (B). Det behöver bildas minst tre bostadskvarter, alternativt kan enskilda fastigheter styckas av för respektive bostadshus.

Fastigheten belastas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). Ledningsrätt avses bildas för VA- och eventuellt elledningar.

Inom kvartersmark finns markreservat för gemensamhetsanläggningar (g₁ och g₂). Gemensamhetsanläggningar avses bildas för väg och gemensam parkering.

Cirka 75 m² av fastigheten planläggs som kvartersmark för transformatorstation (E₁). Ledningsrätt för transformatorstation avses bildas inom området.

Cirka 1 280 m² av fastigheten planläggs som allmän plats NATUR och cirka 520 m² som allmän plats GATA och ska genom fastighetsreglering överföras till kommunal fastighet.

Skrea 14:5

Cirka 430 m² av fastigheten planläggs som allmän plats NATUR och cirka 540 m² som allmän plats GATA och ska genom fastighetsreglering överföras till kommunal fastighet.

Cirka 2 370 m² av fastigheten planläggs som kvartersmark för golfändamål (R). Befintligt arrende för golfverksamheten avses kunna bestå.

Cirka 510 m² av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder (B). Inom kvartersmark finns markreservat för gemensamhetsanläggningar (g₁ och g₂). Gemensamhetsanläggningar avses bildas för väg och gemensam parkering.

Cirka 20 m² av fastigheten planläggs som kvartersmark för transformatorstation (E₁). Ledningsrätt för transformatorstation avses bildas inom området.

Golfanläggningen avses delta i gemensamhetsanläggningen för den västra infartsvägen. Deltagandet som anläggning på ofri grund provas av Lantmäteriet.

Inom golfändamålet läggs egenskapsbestämmelse (n₁) för skydd av befintliga träd. Skogen ska bevaras, vilket är i enlighet med golfbanans ändamålsenliga användning. För fastighetsägaren innebär det en begränsning av möjligheten att ta ned träd. Det planläggs även med bestämmelse om marklov för avverkning (a₂).

Skrea 8:4

Cirka 510 m² av fastigheten planläggs som allmän plats NATUR och ska genom fastighetsreglering överföras till kommunal fastighet.

Cirka 830 m² av fastigheten planläggs med kvartersmark för golfanläggning (R). Ingen förändring av befintliga fastighetsrättsliga förhållanden förväntas ske. Befintligt arrendeavtal med golfändamål ska fortsättningsvis gälla.

Inom golfområdet gäller egenskapsbestämmelse om skydd av befintliga träd (n₁), *"Träd med en större stamdiameter än 20 cm vid 80 cm höjd, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk"*. Konsekvensen blir att fastighetsägare inte får ta ned träd. Det planläggs även med bestämmelse om marklov för avverkning (a₂).

Inom golfändamålet läggs egenskapsbestämmelse (n₁) för skydd av befintliga träd. Skogen ska bevaras, vilket är i enlighet med golfbanans ändamålsenliga användning. För fastighetsägaren innebär det en begränsning av möjligheten att ta ned träd. Det planläggs även med bestämmelse om marklov för avverkning (a₂).

Skrea 6:45

Cirka 320 m² av fastigheten planläggs som allmän plats GATA och ska genom fastighetsreglering överföras till kommunal fastighet.

Skrea S:2

Cirka 550 m² av samfälligheten planläggs som allmän plats GATA och ska genom fastighetsreglering överföras till kommunal fastighet. Samfälligheten är outredd och berörda delägare samt ersättningsfrågan utreds inom lantmäteriförrättningen.

Planområdet

Befintligt arrendeavtal för golfändamål ska bibehållas.

Inga avtal syns i kommunens kartdatabas.

Inga uppgifter om oinskrivna avtalsrättigheter eller nyttjanderättsavtal har kommit till kommunens kännedom.

Miljökvalitetsnormer

Inga vattenförekomster påverkas direkt av ett genomförande av planförslaget. Avrinning sker till havet och förutsatt att dagvattnet renas och fördröjs lokalt innebär planförslaget ingen negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Årstdygnstrafiken på Skreavägen uppgår i dagsläget till cirka 1 250 fordon och miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte. Den trafikökning planförslaget bedöms medföra anses inte innebära att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids i framtiden heller.

Trafikbullerutredningen, bilaga A, visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016). Vid bostäder närmast Skreavägen överskrids riktvärden för uteplats i sydväst, mot vägen. Tillgång till uteplats där riktvärden uppnås bedöms kunna tillgodoses på den nordöstra sidan om berörda bostadshus. Alternativt kan en gemensam uteplats anordnas där riktvärdena uppnås.

Detaljplanens genomförande kommer inte medföra några ökade bullernivåer för befintliga omgivande byggnader, trots en något ökad trafik.

Sociala konsekvenser

Föreslagen bostadsbebyggelse inom planområdet innebär ett tillskott av småhus och eventuellt flerbostadshus, något som eftersträvas utifrån kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsmål. Planområdet kan idag upplevas otryggt och ödsligt. En utbyggnad av området kommer bidra till en ökad aktivitet och trygghet på platsen samt knyta ihop bostadsområdena Prästaliden och Skrea som ligger på vardera sida av planområdet.

Planförslaget medger byggnader i en till två våningar, liknande närmast befintlig bebyggelse såväl som angränsande planerad bebyggelse, och bedöms bidra till en väl sammanhållen miljö.

Ett befolkningstillskott är positivt eftersom det kan bidra till ett ökat besöks- och kundunderlag för handel och servicefunktioner i närliggande servicepunkter och centrum.

Ökat antal boende i området medför en ökning av biltrafik i området. Samtidigt har läget goda förutsättningar för hållbara transporter, såsom gång-, cykel- och kollektivtrafik genom att det finns befintliga gång och cykelbanor samt att en utveckling av busshållplatsen inom Skreavägen planeras. Planområdet är beläget cirka 5 km från Falkenbergs centrum och har god tillgång till kollektivtrafik med bussförbindelse in till centrala Falkenberg, 1–2 gånger i timmen vardagar.

Intresseavvägning

Detaljplanens genomförande innebär att delar av privatägda fastigheter överförs till kommunen för allmän plats GATA och NATUR. Berörda markområden används redan i huvudsak för motsvarande ändamål och detaljplanen innebär därför inte någon väsentlig förändring av den faktiska markanvändningen. Marköverföringen syftar främst till att säkerställa ett ändamålsenligt kommunalt ägande och kommunens ansvar som huvudman för allmän plats.

Falkenbergs kommuns bedömning är att det allmänna intresset av att säkerställa allmän plats och ett långsiktigt kommunalt ansvar väger tyngre än det enskilda intresset av att behålla marken. Berörda fastighetsägare har rätt till ersättning enligt gällande ersättningsregler.

9 Medverkande

Planen har upprättats av Plan- och strategienheten i samverkan med planarkitekter från Norconsult AB i Göteborg, tillsammans med Mark- och exploateringsenheten med flera avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun