



**Falkenbergs
kommun**

GRANSKNINGSHANDLING



Detaljplan för

Skrea 5:4 m fl

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2017-03-21

Reviderad 2023-08-25

Granskning 6 september – 4 oktober 2023

Planhandlingar:

- Planbeskrivning 2017-03-21, reviderad 2023-08-25
- Plankarta 2017-03-21, reviderad 2023-08-25
- Illustrationskarta 2017-03-21, reviderad 2023-08-25
- Samrådsredogörelse, 2017-06-27

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2023-07-12
- Fastighetsförteckning, 2023-07-05
- Dagvattenutredning, MPB markprojekteringsbyrå AB, 2016-10-07
- Dagvattenstudie, gestaltning och utformning av dagvattenlösningar, Cowi AB, 2019-07-01
- Dagvattenstudie, komplettering, Cowi AB, mars 2020
- Geoteknisk utredning, Öhman & Öhman AB, 1995-12-05, Norconsult 2012-03-07
- Arkeologisk utredning 2020, rapport Kulturmiljö Halland 2020:90
- Arkeologisk utredning och förundersökning, Raä 204, Kulturmiljö Halland, 2011, 2013
- Arkeologisk utredning och förundersökning, Raä 221, Kulturmiljö Halland, 2012
- Naturvärdesinventering, Pro Natura, mars 2014
- Behovsbedömning, 2016-06-29
- Trafikutredningen Skrea 5:4 Lyckan, ÅF Infrastructure AB, 2018-04-25
- Trafikbulerutredning, ÅF Infrastructure AB, 2018-04-25
- Hydrologisk utredning, Afry / ÅF Infrastructure AB 2023-08-25

Handlingar finns att läsa på:

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

<https://kommun.falkenberg.se/detaljplaner>

Skriftliga synpunkter skickas till:

E-post: plan@falkenberg.se

alternativt

Planenheten

Samhällsplaneringsavdelningen

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Rickard Alström Rickard.alstrom@falkenberg.se

Anna Paulsen Anna.paulsen@falkenberg.se

Kontaktcenter 0346 – 88 60 00

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	5
1.1	Planens syfte och huvuddrag	5
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	5
1.3	Läge, areal och markägförhållanden	6
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	7
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	7
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	9
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	9
3.2	Miljö kvalitetsnormer	11
3.3	Strandskydd och biotopskydd	11
4	BEHOVSBEDÖMNING	12
4.1	Kommunens ställningstagande	12
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
5.1	Natur	12
5.2	Bebyggelse	14
5.3	Kulturmiljö	21
5.3	Friytor, rekreation och lek	26
5.4	Gator och trafik	27
5.5	Hälsa och säkerhet	30
5.6	Teknisk försörjning	31
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	33
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	33
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	34
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	34
6.4	Ekonomiska frågor	36
6.5	Tekniska frågor	37
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	38
7.1	Fastighetskonsekvenser	39
7.2	Miljökonsekvenser	42
7.3	Ekonomiska konsekvenser	42
7.4	Sociala konsekvenser	42
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	42

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra för en blandning av nya bostäder; friliggande enbostadshus, rad- eller kedjehus och flerbostadshus samt en förskola inom området. Planarbetet syftar även till att säkra tillgängligheten till omgivande naturområden, säkra dagvattenhantering, värna om befintliga bostadshus och landskapselement samt siktlinjen till havet. Vidare är syftet att ny bebyggelse och dess höjdsättning ska anpassas efter landskapets topografi för att få en bebyggelse med tomter som stegvis klättrar ner i dalgången. Befintlig topografi ska i möjligaste mån bevaras. Stödmurar och tillskapande av andra stora lokala variationer i marknivåer genom markfyllnader mm ska undvikas inom planområdet och mellan tomter. Där stödmurar måste uppföras bör de vara i natursten för bästa anpassning till landskapet.

Planförslaget omfattar drygt 200 nya bostäder varav drygt 50 villor, knappt 30 rad-/kedjehus, cirka 110-140 lägenheter i flerbostadshus samt en förskola med plats för cirka 4 avdelningar. Inom planområdet finns 13 befintliga bostadsfastigheter. Variationen i de nytillkommande bostäderna är önskvärd då intilliggande områden övervägande består av villor. Avsikten är även att befintliga byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla ska skyddas och att nya byggnader ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. I vissa lägen gäller utformningsbestämmelser som reglerar takform, kulörer och fasadmateriäl.

Större delen av planområdet ägs av Falkenbergs kommun. Befintliga bostäder vid Skrea Stationsväg och längs Lyckans väg ägs av privata fastighetsägare. I planförslaget ingår även ett naturområde med dagvattendamm i söder och norr samt en lekplats i de centrala delarna. Även E-områden som avser ytor för transformatorstation och nya lokalgator ingår i detaljplanen.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör även planbeskrivning och illustrationskarta. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

Det aktuella planområdet gränsar till en detaljplan från februari 2001 (B57). Aktuellt planområde ingick i nämnda detaljplan, men under planarbetets gång fick området utgå på grund av omfattande förekomst av arkeologiska fynd i områdets mellersta del, samt att ägaren till befintliga jordbruksfastigheten Skrea 5:4 då motsatte sig exploatering. Således sköts frågan om detaljpaneläggning för delar av området på framtiden.

2005 gav kommunstyrelsens arbetsutskott Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att samordna planläggning av de kommunägda fastigheterna Skrea 9:36 och 8:5 samt även den privatägda Skrea 5:4. Efter diskussioner med ägaren tillkom en överenskommelse innehållande tre avtal. Avtalen innebar att genom fastighetsreglering behöll ägaren till Skrea 5:4, 13 500 kvm mark, bebyggd med bostadshus och ladugård. Övriga delar av fastigheten överfördes till de kommunalt ägda fastigheterna Skrea 8:5 och Skrea 5:3.

Kommunstyrelsen gav 2011-01-11 § 26 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse inom delar av Skrea 9:26, Skrea 8:5 och Skrea 5:4 m fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-03-21 § 63 att planen skulle handläggas enligt nu gällande plan- och bygglag (2010:900).

Planförslaget har varit föremål för samråd under april-maj år 2017. Detaljplanen tas fram genom utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Uppskattad tidplan

- Samråd april 2017
- Granskning höst 2023
- Antagande vinter 2023/2024



1.3 Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Skrea, drygt 4 km söder om Falkenbergs centrum. Området avgränsas av Strandvägen i söder, Skrea Stationsväg i väster och skogsområde i norr och öster. Planområdet är cirka 21 ha stort.

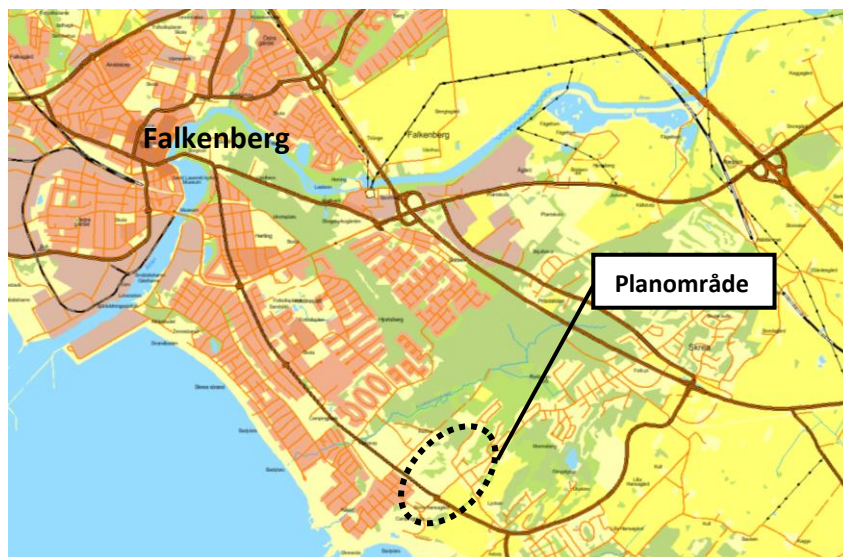


Bild 1. Planområdets läge i Falkenberg.

Större delen av planområdet berör obebyggda fastigheter som ägs av Falkenbergs kommun. I planområdet ingår också ett antal befintliga bostäder vid Skrea Stationsväg och Lyckans väg som ägs av privata fastighetsägare.

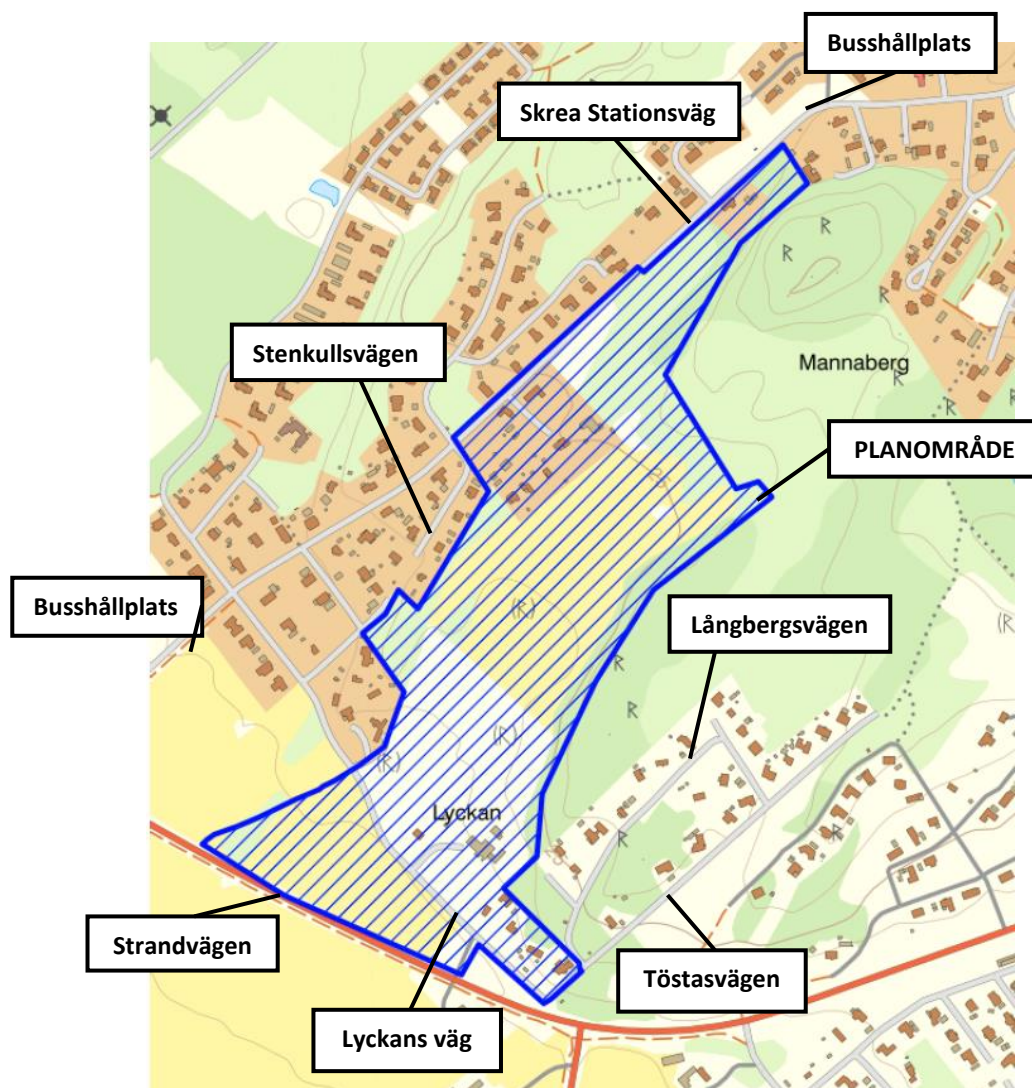


Bild 2. Planområdets avgränsning.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

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

2.2 Översiktsplan och gällande detalplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen, Översiktsplan 2.0, antagen år 2014 anges planområdet för blandad bebyggelse.

Det aktuella planområdet är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad som antogs 2022-09-01 § 120 KS 2017/189 och vann laga kraft 2023-04-25. Skrea Lyckan utgör en del av

Falkenbergs centralort och är utpekad som ett nytt område för bostäder med inslag av kommunal service. Skrea Lyckan är det enda större utbyggnadsområdet inom Skrea området som Falkenbergs kommun äger och driver. Området ses som ett viktigt tillskott för bostadsförsörjningen i ett läge med närhet till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik där kommunen har möjlighet att råda över möjligheten att styra att bebyggelsen till viss del uppförs som flerbostadshus och grupphus. Genom området möjliggörs även uppförande av en förskola.

Området beskrivs samspela med intilliggande bebyggelse och innebär en större mångfald av bebyggelse i Skrea. Området är tänkt för bostäder och service i form av förskola. Bostäderna planeras ha blandade storlekar och upplåtelseformer. Området beräknas kunna rymma runt 200 bostäder. Delar av området ligger nära kollektivtrafikstråk och grönbå stråk. Det är dock långt till kommersiell och kommunal service, organiserad rekreation och följer i dagsläget inte principen att växa från centrum och ut.

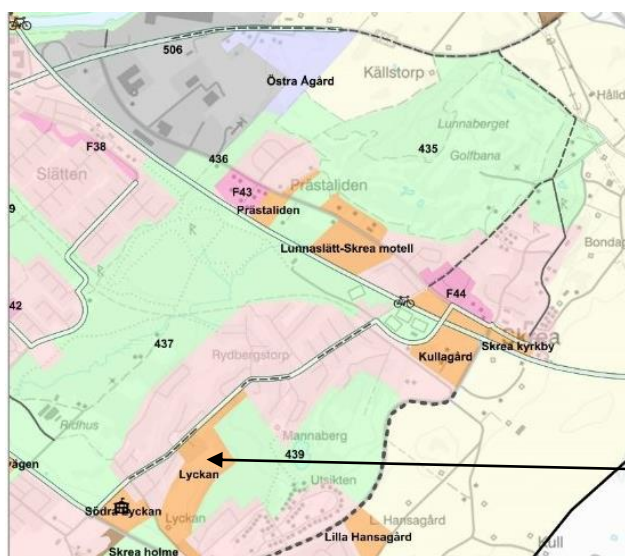


Bild 3. Fördjupad översiktsplan Falkenbergs stad laga kraft 2023-04-25. Det orangea området märkt "Lyckan" visar aktuellt planområde.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut ett område med oexploaterad naturmark, markerat i grönt i bilden märkt "439" vilket bildar ett viktigt strövmråde för de boende i området.

Några äldre befintliga detaljplaner ingår i planförslaget och kommer vid en lagakraftvunnen detaljplan släckas ut. I norra delen av planområdet ingår hela kvarvarande byggnadsplan för Skrea 5:3 m.fl. (B12) som fastställdes år 1953 och som omfattar delar av Skrea stationsväg. I sydöstra delen av planområdet, längs Lyckans väg, ingår hela byggnadsplan för Skrea 7:2 (B11), som fastställdes år 1953 samt hela byggnadsplan för Skrea Åstorp 7:2, som fastställdes år 1954 (B18), i planförslaget. I planområdets västra del ersätts en mindre del av detaljplan för del av Skrea 8:5 m.fl. som vann laga kraft år 2001 (B57). Dels för att släcka ut ett x-område för allmän gångtrafik på en privat infart, dels för att fastighetsreglera mark mellan en privat fastighetsägare och kommunen samt för att införa kommunalt huvudmannaskap för ett befintligt grönområde och Lyckans väg. Genomförandetiden har gått ut för samtliga berörda detaljplaner.

Planområdet angränsar norr om Skrea Stationsväg till detaljplanerna B46 från 1992, B70 från 2011 och B73 från 2013 samt söder om Skrea Stationsväg till detaljplan B58 från 2004. I den sydöstra delen angränsar planområdet till detaljplan B33 för villaområdet längs Långbergsvägen och Töstasvägen samt B77 från 2016. Gällande planer anger bostadsändamål samt allmän plats, väg och natur. Till största del berör planområdet inte tidigare planlagd mark.

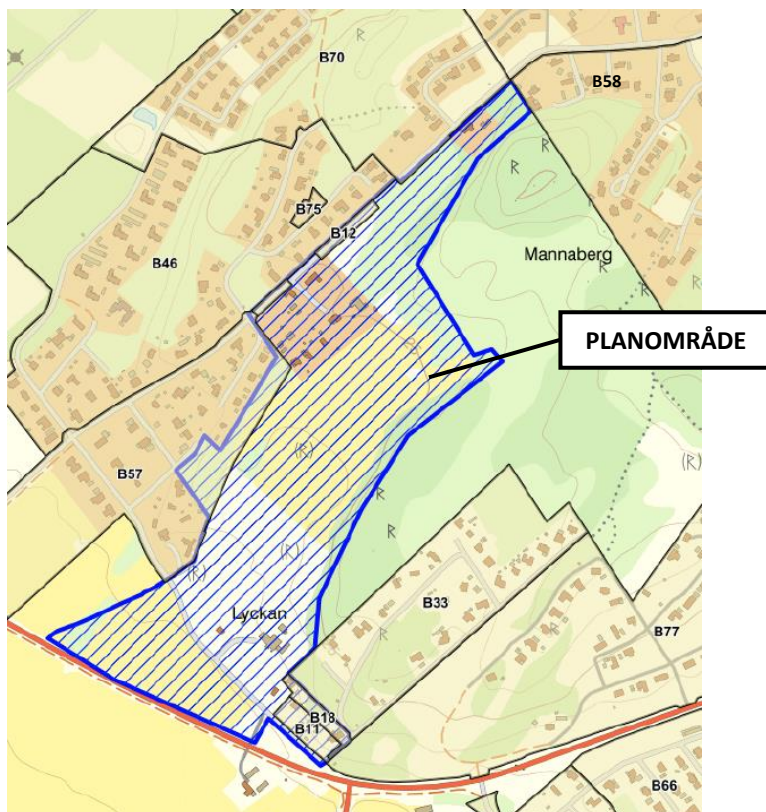


Bild 4. Gällande detaljplaner inom och intill planområdet.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Riksintresset för friluftsliv, Skrea strand – Tylösand, enligt 3 kap 6 § miljöbalken berör endast planområdets södra delar, dvs. området mellan Lyckans väg och Strandvägen där ingen bebyggelse planeras utan endast allmän plats natur med möjlighet för dagvattenhantering. Riksintresseområdet utgör ett omväxlande kustavsnitt, delvis sandstränder med dyner, delvis klippkuster, vacker landskapsbild, stor tillgänglighet och etablerat fritidsutnyttjande. Bad, båtsport och fritidsfiske samt strövområden. Detaljplanen i sin helhet bedöms inte innebära negativ påverkan på riksintresset för friluftsliv.

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv samt av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken. Riksdagen har i 4 kap. miljöbalken angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Det gäller ett stort antal områden längs Sveriges kuster, i skärgårdarna, de stora sjöarna, Öland och Gotland, värdefulla åslandskap, älvdalar, skogsområden och områden i fjällvärlden, liksom de s.k. nationalälvarna och älvsträckor i flera andra älvar. Kustområdet i Halland är ett av dessa områden. Till denna typ av riksintresseområden hör också Natura 2000-områdena. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Planförslaget utgör en utveckling av Falkenbergs tätort i enlighet med kommunens översiktsplan och fördjupade översiktsplan för området.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran, cirka 2 km norr om planområdet samt Grimsholmen cirka 2,5 km söder om planområdet. Natura 2000 områden bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Planområdet består till största del av jordbruksmark och planförslaget innebär att stora delar av denna jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse, rekreation eller dagvattenanläggningar. Lagstiftningen i plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) pekar ut kommunen som ansvarig för att genomföra de viktiga avvägningarna kring den framtida mark- och vattenanvändningen inom kommunen. Lagstiftningen är också tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I regeringens proposition med förslag till lag om hushållning med naturresurser mm anges exempel på väsentliga samhällsintressen.

- Bostadsförsörjningsbehovet
- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra
- Att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem
- Säkerställa viktiga rekreationsintressen

Kommunen har i översiktsplaner och andra strategiska dokument en uttalad ambition och vilja att växa och utvecklas genom att förtäta och omvandla redan ianspråktaga delar av staden. Men för att kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar, erbjuda kommunal samhällsservice och verksamhetsmark för företagsetableringar som erbjuder arbetsplatser till kommunens invånare måste kommunen och Falkenbergs stad även växa genom exploatering av icke ianspråktagen mark.

Jordbruksmarken inom planområdet har i närtid använts som betesmark och för odling av vall. Skrea 5:4, fastigheten där Lyckans gård ligger, är taxerad som småhusenhet. Skrea 8:5 och Skrea 5:3 är taxerade som lantbruksenheter. Området mellan Lyckans väg och Strandvägen ingår i åkerklassningen av jordbruksmark från 1970-talet och har där fått klass 3. I ÖP 2.0 har kommunen tagit ställning för en restriktiv hållning mot exploatering av jordbruksmark av klassad 6 och över. Åkermarken mellan Lyckans väg och Strandvägen föreslås som allmän plats, Natur, där anläggningar för dagvatten kan anläggas, såsom diken och fördröjningsmagasin. Bete kan till viss del fortfarande vara möjligt.

Effekten av exploatering i enlighet med planförslaget blir att delar av den brukningsvärda jordbruksmarken som idag finns inom planområdet oåterkalleligen försvinner. Enligt bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken får jordbruksmarken endast tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Planförslaget möjliggör för förskola, bostäder, tekniska försörjningssystem samt naturmark för rekreation och lek. Till alla delar ett väsentligt samhällsintresse som främjar samhällsutvecklingen.

Avvägningen att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk ska göras. Planområdet bedöms var lämpligt då det finns möjlighet till goda kommunikation, service och infrastruktur som är viktiga faktorer för attraktiva bostäder och kommunal service. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse vilket skapar en sammanhängande utbyggnad av staden. Förslaget undviker en fragmentering av jordbruksmarken och har ett effektivt markutnyttjande med hög exploateringsgrad för att hushålla med marken. Föreslagen bebyggelse ligger i direkt anslutning till befintliga stråk med korta avstånd till centrum vilket skapar förutsättningar för hållbara transporter med gång och cykel och närliggande kollektivtrafikstråk. Förslaget nyttjar och stärker redan utbyggd infrastruktur vilket skapar ett effektivare nyttjande. Lokaliseringsprövning och avvägningarna mellan bevarande och ianspråktagande av jordbruksmark är

utredd i den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad som vann laga kraft 2023-04-25. Planområdet är även sedan tidigare utpekade i både översiktsplan och i tidigare fördjupad översiktsplan.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom S m Hallands kustvattens avrinningsområde där S m Hallands kustvatten är recipient. Planförslaget antas inte påverka någon av miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Kustvattnet har klassats som måttlig ekologisk status samt uppnår inte god kemisk status. Klassningen av ekologisk status baseras på miljökonsekvenstypen övergödning vilket är ett problem som inte bedöms förvärras vid omställningen från åkermark till villaområde. Andelen åkermarken kommer minska vid genomförande av detaljplanen som är den största källan till fosfor och kväve. Vidare är de utgående flödena från planområdet så små i förhållande till flödet i recipienten S m Hallands kustvattens att påverkan på föroreningskoncentrationen i S m Hallands kustvattens bedöms bli försumbar.

I den kompletterande dagvattenutredningen 2020 anges föroreningar i tabell 8 att inga riktvärden överskrids. Efter exploateringen försämrats värdena jämfört med innan som en naturlig följd då åkermark ersätts av tomter med hårdgjorda och trafikerade ytor. Men eftersom vattnet renas i form av öppna dammar, en i varje avrinningsområde. I vissa fall är halterna till och med bättre än innan exploatering. Det avskärande diken mot skogen är inte med i beräkningarna och får därmed anses som bonus vad gäller rening. Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget. Kvicksilver överskrider inte riktvärden men ökar om vi jämför med innan exploatering.

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Biotopskyddsområden är biotoper som tack vare sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Genom att skydda sådana naturmiljöer förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden. Skyddet bidrar också till att Sverige uppfyller FN:s konvention om biologisk mångfald, samt de nationella miljökvalitetsmål som riksdagen har antagit. Inom planområdet finns flera objekt och strukturer som omfattas av biotopskydd, främst stengårdsgårdar och diken. I samband med arkeologisk undersökning upptäcktes en kulverterad bäck som ligger djupt under marknivån. Vid undersökningstillfället porlade bäcken friskt och den kommer i dagen Skrea 5:4 västra fastighetsgräns. En fördjupad naturvärdesinventering har gjorts som underlag för att bedöma biotopskyddade objekts naturvärden.

Detaljplanen tar hänsyn till majoriteten av biotopskyddsobjekten genom att bebyggelsen och vägar anpassas till objekten. Dessa kommer att ingå som delar i grönstrukturen. Totalt sex biotopskyddade objekt, fem stenmurar och ett dike, kommer helt eller delvis behöva flyttas eller tas bort vilket kräver biotopskyddsdispens. 2022-12-21 beviljades dispens från biotopskyddet med diarienummer 6391-2022, villkor för beslutet gäller. Jordmassor får inte läggas upp i stenmurarna, eftersom detta kan skada naturvärdena. Som kompensationsåtgärd framförs att berörda stenmurar antingen flyttas, ersätts med röse eller används för att bygga på en befintlig stenmur. Dikena som läggs igen kompenseras genom öppna dagvattenlösningar i planområdet samt en dagvattendamm söder om Lyckans väg. Stenmurar inom naturmark kommer att bevaras och bedöms inte kräva ett utökat skydd i detaljplanen.



Bild 5. Stenmur utanför planområdet. Bild 6. Stenmur inom de centrala delarna inom naturmark

4 BEHOVSBEDÖMNING

4.1 Kommunens ställningstagande

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagande om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning har 2016-06-29 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har varit ute på samråd hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen.

Utifrån den översiktliga redovisningen i behovsbedömningen gör Länsstyrelsen bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens bedömning kan komma att ändras i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Även Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer att detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Två mindre skogsbevuxna bergspartier bildar en dalgång som sluttar mot sydväst. Höjdskillnaden mellan Lyckans väg i sydväst till områdets nordöstliga delar är cirka 15 m. Området utgörs i huvudsak av betesmark och skogsmark. Det stora skogsområdet i norr och öster om planområdet består idag till större delen av trivial skog. Några delar har potential att utveckla högre värden i framtiden. Skogen intill planområdet har brukats med rationella metoder med liten hänsyn vilket lett till låga värden. Undantag är en remsa skog, cirka 10-20 meter bred, längs områdets östra gräns vilken haft en fri utveckling tack vare sin otillgänglighet då berget stupar mycket brant. Planområdet är avgränsat så att dessa områden hamnar utanför planområdet.

En naturvärdesinventering som omfattar ett större område än planområdet har genomförts. Merparten av området har låga till mycket låga naturvärden. Som helhet är området bedömt som klass 4, vissa naturvärden, i inventeringen *Tätortsnära natur i Falkenberg* (2011). Inom planområdet kommer några delområden tas i anspråk. I inventeringen beskrivs olika biotopytor i tätorten och för planområdet berörs fyra områden. Samtliga beskrivna områden är naturvärdesklassade på en skala 1-5, där 1 är högst (högsta

naturvärde) och 4 är lägst (vissa naturvärden). Klass 5 används för att beskriva övriga naturområden.

Område 128-31, består av betad åkermark med bara jordblottor. Områdets naturvärdesklass är klass 4, vissa naturvärden. Områdets potential att utveckla naturvärden är inte beskriven.

Område 128-39 består av torr, tämligen blomrik gräsmark med bland annat förekomst av växten rotfibbla.

Naturvärdesklassen är bedömd som klass 4, vissa naturvärden. Potentialen att utveckla naturvärden beskrivs som tämligen hög på kort sikt.

Område 128-29 beskrivs som ett större skogsområde som är värdefullt för fågellivet. Området beskrivs som klass 4, vissa naturvärden. Potentialen att utveckla höga naturvärden bedöms som tämligen hög på lång sikt

Område 128-39 är inte närmare beskriven, men är klassad som naturvärdesklass 4, vissa naturvärden.

Detaljplanen knyter an till omgivande bebyggelse- och naturområden genom att komplettera befintlig infrastruktur samt genom att säkerställa allmänt tillgängliga passager genom området vidare till kringliggande skogsområden. Passager för att komma till grönområdena säkras genom allmän platsmark, *Natur*. Passagerna planeras inte att anläggas.

Planområdets sydvästra delar föreslås planläggas som allmän plats natur inom vilken dagvattenhantering också kan rymmas. Runt hela området, i villatomternas bakkant, föreslås en remsa naturmark. Ytan är en del av dagvattenhanteringen och fungerar även som passage för gående.

Geoteknik och radon

Geotekniska utredningar har genomförts i området. Utredningen från år 2012 visar på att de naturliga jordlagren överst består av organiskt material/mulljord/dy med en mäktighet av cirka 0,3-0,6 m. I delar av planområdet är detta ytlager mycket sättningsskänsligt. Under följer sand med en mäktighet av cirka 1,5-4 m. Dess vattenkvot varierar mellan cirka 15-30 %. Enligt utförda sonderingar i 5 av 10 borrhål underlagras sanden av lera med en mäktighet av cirka 0,5-7 m. Dess vattenkvot har uppmätts till cirka 25 %.

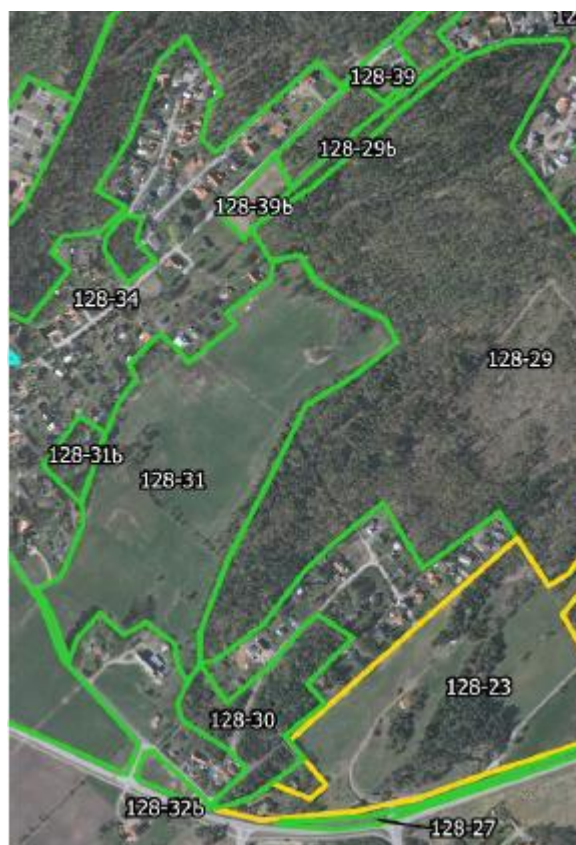


Bild 7. Karta hämtad från inventeringen *Tätortsnära natur i Falkenberg* (2011).

Leran bedöms vara lös till halvfast och vara sättningsbenägen. Leran vilar på ett tunt friktionsjordlager på berg. Djupet till fast botten uppmättes till mellan cirka 2 och 10 meter. Det största djupet har påvisats i borrhypen i planområdet centrala del. De minsta djupen till berg förekommer nära den skogsklädda bergsslutningen. I samband med den hydrologiska utredningen som gjordes under våren 2023 så visad det även en fältgeoteknisk undersökning där lera påträffades under friktionsjorden och att lera förekommer generellt som ytligast på cirka två meters djup under markytan. I en punkt förekommer dock lera på cirka en meters djup.

Den övre grundvattenytan bedöms under stora delar av året ligga cirka 1 m under befintlig markyta. Vid undersökningstillfället i februari år 2012 låg den övre grundvattenytan cirka 0,5-1 m under markytan. I samband med den hydrologiska utredningen 2023 låg grundvattnet nära marknivån vid flertalet tillfällen, grundvattnet har mätts under flera tillfällen med manuella och automatiska mätningar.

Innan byggnation ska alla organiska jordlager schaktas ur. Detta är viktigt där sättningar ska undvikas, framförallt i anslutning till planerade byggnader och anläggningar. Organiskt material ska skiftas ur under byggnaderna och ersättas med friktionsmaterial. Vid schakt ska beaktas att jorden innehåller silt och därmed har flytjordtendenser.

Inom planområdet är markdjupen och jordarterna inte likartade, varför större och mer sättningskänsliga byggnader bör grundläggas på pålar/plintar. Lätta och sättningståliga byggnader kan preliminärt grundläggas direkt på platta på mark. Om byggnaderna grundläggs delvis på berg och delvis på jord bör pål-/plintgrundläggning tillämpas för de delar av byggnaderna som inte grundläggs på berg.

Vid nybyggnation åligger det berörd exploatör/markägare, att vid behov, genomföra en mer detaljerad geoteknisk undersökning av marken med hänsyn till bärighet och radonrisk i samband med dimensionering av husens grundläggning.

Arkeologi och fornlämningar

Ett flertal arkeologiska utredningar har de senaste åren gjorts inom planområdet. De har visat på omfattande förhistoriska lämningar. Utredningarna har mynnat i ett avgränsat område, direkt norr om Lyckans väg, där fördjupade studier har genomförts. Lämningarna härstammar sannolikt från minst tre separata förhistoriska perioder – sen mesolitikum (jägerstenålder), mellanneolitikum och bronsålder. Det som övergripande karaktäriserar fornlämningarna är att de är mycket välbevarade, utöver i det grustag som är beläget mitt i planområdet. Vidare konstateras på platsen minst en välbevarad strandlinje och att området korsats av en bäck som idag delvis är kulverterad.

Inom undersökningsområdet registrerades totalt 440 fynd fördelat på 130 fyndposter. Flintfynden utgör en betydande majoritet av fyndmaterialet.

Arkeologisk slutundersökning har genomförts då kunskapsinnehållet hos fornlämningen bedömdes vara mycket stort. Med genomförd slutundersökning kan marken tas i anspråk för exploatering.

En arkeologisk utredning för området där dagvattendammen föreslås anläggas genomfördes hösten 2020 (Rapport Kulturmiljö Halland 2020:90). Inga arkeologiska anläggningar, konstruktioner eller fynd påträffades i utredningsområdet vilket tolkas som att det, före det uppodlades till stor del utgjorts av kärrmark som tidvis översandats. Kulturmiljö Halland förordar där med inga ytterligare arkeologiska insatser inom planområdet.

5.2 Bebyggelse

Befintlig bebyggelse, arbetsplatser och service m.m.

Kommersiell service, livsmedel, apotek med mera finns närmast vid Hjortsbergs centrum cirka 2,5 km från området. Närmaste skola är Hjortsbergsskolan för elever i åldern 6-12 år. Gymnasieutbildning finns i Falkenberg. Cirka 2 km från planområdet finns ett flertal förskolor; Hjortsbergs förskola, Snäckan montessori samt Thoren Framtid.

Planområdet sträcker sig från Lyckans väg i söder till Skrea stationsväg i norr. Inom planområdet finns idag 13 befintliga bostadshus som utgörs av friliggande enbostadshus i 1-1,5 våning. Längs Skrea stationsväg i norr ingår en bostadsfastighet samt en grupp av bostadshus längre söderut/väster längs Skrea stationsväg. Ingen av dessa fastigheter omfattas sedan tidigare av detaljplan. Längs Lyckans väg i söder ingår bostadshuset och ekonomibyggnaden i Lyckans gård i planområdet som inte är planlagda sedan tidigare. I de södra/östra delarna av Lyckans väg omfattas de fem befintliga bostadshusen i detaljplanen, varav de fyra mest sydliga är planlagda sedan tidigare.

Ny bebyggelse

Planområdets terräng, omgivning och vegetation utgör förutsättningar för bebyggelsens placering och höjd. Ett genomgående stråk från öster till väster rymmer gata, gång- och cykelväg samt dagvattenhantering. Stråket placeras i dalgångens lägsta delar och tar genom sin sträckning tillvara på siktlinjen genom området och vidare västerut mot havet. Huvudidén i planförslaget är att bostadsbebyggelse i olika former ska trappas ner i dalen och där höjden anpassas efter landskapet. Detta regleras framförallt genom begränsning av bebyggelsens höjd med den högsta bebyggelsen i områdets nordöstliga delar som trappas ner mot havet i sydväst. Byggnadernas höjdläge på tomterna ska följa landskapet och stora markförändringar genom markfyllnader mm och stödmurar ska undvikas vilket säkerställs med planbestämmelsen b₂ som anger att byggnad ska uppföras med färdigt golv på minst 30 cm över planerad gata för att skapa ett jämt förhållande mellan hus och gata. Där stödmurar måste uppföras bör de vara i natursten för bästa anpassning till landskapet. Källare tillåts endast inom tomter för flerbostadshus och inom befintliga bostadstomter ut mot Lyckans väg.

Användningsbestämmelser införs för att tydliggöra vilken användning som gäller inom respektive tomt, de olika användningarna färgmarkeras på plankartan. Planbestämmelser införs för att reglera kommande byggnaders placering, höjd eller utformning.

Utformningsbestämmelser (f₁₋₅) ska säkerställa en omsorgsfull utformning genom att reglera tillåtna material, kulörer eller fasadutformning. Bestämmelserna syftar även till att ny bebyggelse anpassas efter befintlig bebyggelse så att deras värden inte ska påverkas negativt samt för att skapa en sammanhängande/harmonierande miljö. Utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får utformningsbestämmelsen k Kulturhistorisk värdefull bebyggelse - de karaktärsdrag och värden som anges i planbeskrivning under rubriken 5.2 bebyggelse, kulturmiljö ska tas tillvara vid om- och tillbyggnad och får inte förvanskas.

Norra delen



Bild 8. Utdrag ur illustrationskartan som visar norra delen av planområdet. Föreslagen ny bostadsbebyggelse och förskola.

Här föreslås bostadsbebyggelse och en förskola utmed Skrea stationsväg, där även en av infarterna till området föreslås. Bostadsbebyggelsen i planområdets norra del får närhet till busshållplats, förskola och omgivande relativt täta villabebyggelse. Här föreslås bostäder i form av radhus och kedjehus samt någon villatomt. För bostäderna gäller planbestämmelse f_1 anger att huvudbyggnader ska uppföras med sadeltak i röda, grå eller svarta takpannor och att fasadmateriäl vara träpanel. De friliggande villorna får bestämmelse B_4 som anger en total byggnadsarea till 200 kvadratmeter samt en minsta fastighetsstorlek till 1000 kvadratmeter. Högsta tillåtna nockhöjd är 7 meter och lägsta takvinkel är 15 grader.

Radhus och kedjehus får bestämmelsen B_5 där minsta fastighetsstorlek är 300 kvadratmeter och största byggnadsarea är 40 % av fastighetens area. Högsta tillåtna nockhöjd är 7 meter och minsta takvinkel är 15 grader.

Ett grönt släpp med befintlig stig kopplar samman på norra sidan om Skrea stationsväg och förbinder Skrea stationsväg med grönområdena på Mannaberg söder om området och möjliggör passage av såväl människor, växter som djur. Det planeras även för en öppen dagvattendamm.

Planen möjliggör även för en förskola (S) i cirka 4 avdelningar med en yta på strax under 6 000 kvadratmeter. Det finns i dagsläget ingen tidsram för en byggnation för en förskola på denna tomt. Förskolor av den storleken innehåller även tillagningskök för verksamheten. Nockhöjd 10 meter möjliggör två våningar. Det finns ingen begräsning i bebyggelseyta. Inom prickad mark får inte byggnader uppföras utan ytan kan istället nyttjas till utemiljö. Den prickade marken har en höjdskillnad med en kulle på cirka 3 meter samt en del träd som kan sparas för att skapa skugga för utemiljön.

Tillfart för transporter till förskolans verksamhet, föräldrar föreslås genom en yta för parkering och rundkörning närmast matargatan och varutransporter från den mindre gatan som försörjer norra delen av planområdet.



Bild 9. Utdrag ur illustrationskartan som visar befintlig bebbyggelse intill Skrea stationsväg där förtätning genom avstyckning av blir möjlig.

Intill Skrea stationsväg finns en grupp av befintliga bostadshus, som används som både fritids- och permanentboende. Inom bebyggelsegruppen föreslås möjlighet till avstyckning vilket innebär att ungefär ytterligare fem tomter kan tillskapas. Bilden visar befintlig bebyggelse i vitt. Fastigheterna får tillfart från omgivande gator samt via en mindre befintlig tillfartsväg från Skrea Stationsväg eller via ny lokalgata.

Bebyggelsen får bestämmelsen B₄ som anger en total byggnadsarea till 200 kvadratmeter samt en minsta fastighetsstorlek till 1000 kvadratmeter. Högsta tillåtna nockhöjd är 7 meter och högsta takvinkel är 15 grader. Detta möjliggör för villor i 1 till 1,5 plan (inredd vind vid sadeltak). För en del av den nya bebyggelse gäller utformningsbestämmelser f₁, som anger att bebyggelse ska uppföras med sadeltak i röd, grå eller svart kulör på takpannorna och att fasadmateriäl ska vara träpanel. Detaljplanen möjliggör att befintlig ladugårdsbyggnad med den karaktäristiska sockeln i natursten kan vara kvar eller ändras till bostadsändamål. Tomten har bestämmelsen k Kulturhistorisk värdefull bebyggelse - de karaktärsdrag och värden som anges i planbeskrivning under rubriken 5.2 bebyggelse, kulturmiljö ska tas tillvara vid om- och tillbyggnad och får inte förvanskas. Stenfoten bör bevaras men möjliggör för ny överbyggnad med materiäl som bör anpassas till lokal byggnadstradition likt brant sadeltak och stående träpanel. Genom att behålla äldre byggnader i planområdet bibehålls delar av den gamla identiteten. Ladugårdens volym kan med fördel behållas som den är men att användningen ändras genom att tillskapa lägenheter i den. Vid eventuell rivning av ladugården, gäller samma regler som för kringliggande tomter.

Mellersta delen

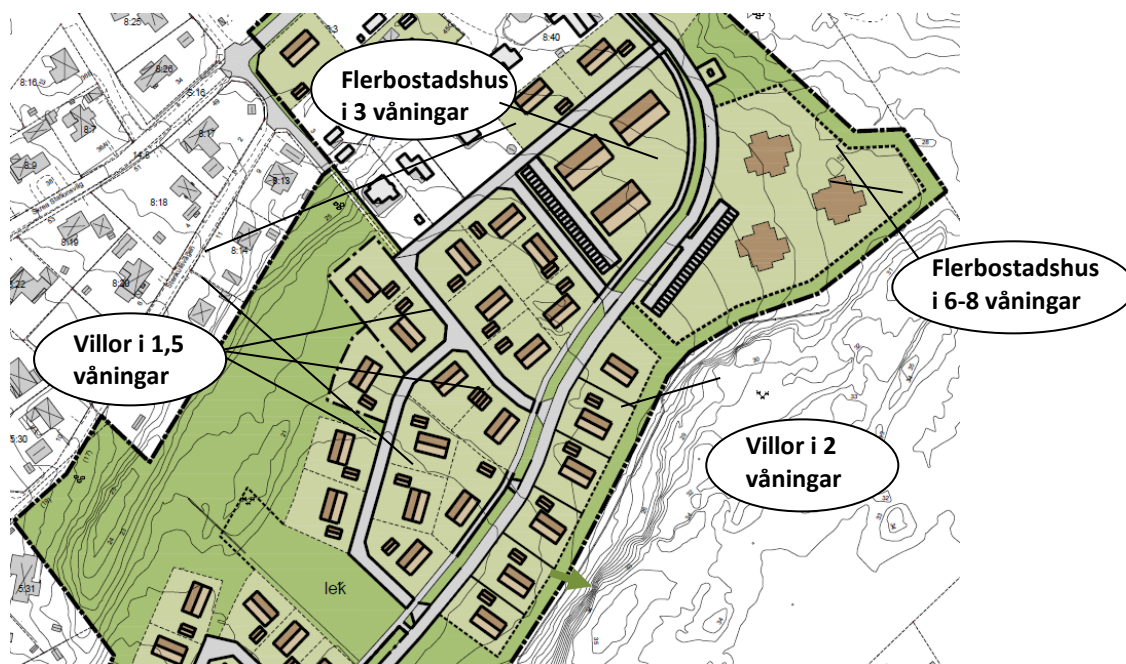


Bild 10. Utdrag ur illustrationskartan som visar ny föreslagen bebyggelse i planområdets mellersta del.

Det föreslås två områden för flerbostadshus genom bestämmelse B₁ flerbostadshus. Tillåten nockhöjd på den västra tomten är 12,5 meter vilket motsvarar 3 våningar med sadeltak. Här tillåts endast sadeltak för att knyta an till omgivande befintlig, traditionell bebyggelse. Största totala byggnadsarea för huvudbyggnader är 1050 kvadratmeter där största yta per byggnad är maximalt 350 kvadratmeter enligt bestämmelse e₁. Syftet är att inte möjliggöra för endast en stor byggnadskropp utan bryta upp de i mindre volymer. Lamellhus kan sammanbyggas men ska då visuellt uppfattas som olika enheter.

Bestämmelse f₃ anger att fasader inte får vara vita, detta för att vita fasader blir väldigt synliga mot naturens kulörer. I stället eftersträvas kulörer som följer omgivande landskap som dova naturkulörer. Takytan på samtliga byggnader eller byggnadsdelar ska ses som en del av gestaltningen. Det tillåts källare/parkeringsgarage som kan vara helt eller delvis under mark. Garagevåning får inte utformas med en helt sluten fasad och takytan används med fördel till gemensam utemiljö, solceller eller gröna sedumtak.



Bild 11. Exempelbild på gröna tak och innergårdar

Bild 12. Bild på flerbostadshus med sadeltak som liknar moderna Landshövdingehus i Lyngåkra. HFAB genom Okidoki arkitekter

Miljöhus och förråd ska förses med sedumtak enligt bestämmelse f₄. Detta för att minska takavvattning samt att taken blir attraktiva och ansluter till omgivande grönska. Bestämmelse n₂ anger att minst 10% av fastigheten ska upptas av grönyta, lekområde eller uteplats. Detta gäller för båda tomterna som möjliggör för flerbostadshus och syftar till att förtydliga vikten av en god utomhusmiljö för de boende, oavsett ålder.

På den östra sidan föreslås tre punkthus därnockhöjden uppdelad på tre olika höjder för att bebyggelsen ska följa topografin och att höjden trappas upp mot öster. Punkthus tar upp mindre yta på marken än andra flerbostadshus vilket gör att de kan skapa möjlighet för genomsiktlighet i landskapet samt möjliggöra för friytor och kan generera utblick åt olika väderstreck. Genom bestämmelse En byggnad tillåts vara högst 17 meter i nockhöjd vilket avser närmast vägen, en byggnad får vara högst 20 meter i nockhöjd och en byggnad får vara högst 23 meter som avser ett hus som placeras mot nordost. Nockhöjderna kan översättas till cirka 5 till 7 våningar. Största sammanlagda byggnadsarea är 1650 kvadratmeter på den östra tomten och största byggnadsarea per byggnad är 550 kvadratmeter enligt e₂ som syftar till för att byggnaderna inte ska få för stort fotavtryck. Komplementbyggnader är undantaget och har ingen begräsning i area.

Bestämmelse f₅ anger att förskjutning avseende fasad eller byggnadsvolym ska ske i höjdlid och eller sidled. Detta för att fasaderna eller byggnadsvolymer ska delas upp för ett varierat och mer uppbrutet och slankare intryck. Variation kan ske i fasadmaterial eller att byggnadens volymer delas upp på något håll. Nockhöjderna har anpassats efter landskapet utifrån trädens och bergets höjd för att byggelsen ska få stöd men inte sticka upp över anslutande naturområdes träd.



Bild 13. Exempelskiss på flerbostadshusbebyggelse i områdets mellersta/östra del.



Bild 14. GBJ byggs flerbostadshus i trä, kv Geologen i Växjö som fått träbyggnadspris.

Bild 15. Posiedons flerbostadshus i trä i Angered, Titteridam. Krook & Tjäder

Anslutande villabebyggelse väster om matarvägen får bestämmelsen B₃ som anger friliggande villor med en minsta tomtstorlek på 700 m², största byggnadsarea till 200 m² tillåts samt en högsta nockhöjd på 7 meter. Detta möjliggör för villor i 1 till 1,5 plan (inredd vind vid sadeltak). Minsta takvinkel är 15 grader.

Villabebyggelsen öster om matarvägen får bestämmelsen B₄ som anger friliggande villor med en minsta tomtstorlek på 1000 m², största byggnadsarea till 200 m² tillåts samt en högsta nockhöjd på 8 meter och en lägsta nockhöjd är 7 meter genom bestämmelse f⁶. Ingen begränsning av takform finns. Kombinationen av en tvingande högsta och lägsta tillåtna nockhöjd säkerställer en högre sammanhängande bebyggelse. De högre villorna får stöd i landskapet genom de berg och träd som gränser i öster. Denna bebyggelse bedöms inte påverka siktlinjen och bildar en bebyggelse som trappas uppåt mot flerbostadshusen genom topografien. På dessa tomter finns ingen reglerad takvinkel.

Gröna släpp lämnas mellan bebyggelsen som möjliggör för passage ut till omgivande naturområden samt för anslutning mellan planområdet och Stenkullsvägen. Den mellersta delen och den södra delen delas upp med ett naturområde med några träd och en gårdsgård samt en större yta avsedd för en lekplats.

Södra delen



Bild 16. Utdrag ur illustrationskartan som visar föreslagen villa- och radhusbebyggelse i planområdets västra del.

I den södra delen föreslås ett bebyggelseområde, på en platta med utsikt över landskapet och havet. Området är välexponerat mot kustzonen och Strandvägen så husen föreslås vara i en våning, med högsta nockhöjd på 5,7 respektive 4,5 meter vilket möjliggör för villor och rad- eller kedjehus i ett plan. Takform begränsas inte. Den låga bebyggelsen säkerställer att siktlinjen till havet bibehålls längre upp i området. För villorna med B₂ gäller minsta tomtstorlek 600 kvadratmeter samt en största tillåtna byggnadsarea på 180 kvadratmeter. För rad- eller kedjehustomterna med B₅ gäller minsta tomtstorlek 300 kvadratmeter samt en största tillåtna byggnadsarea på 40% av tomtytan. Det finns

ingen begräsning i takform eller takvinkel. Radhus- eller kedjehustomten längst i öster tillåts en nockhöjd på 7 meter då den får stöd i bakomliggande terräng och inte påverkar sikten för området norrut. Området med kedjehus bör med fördel studeras i ett sammanhang som ett grupphusområde.



Bild 17. Utdrag ur illustrationskartan som visar föreslagen villabebyggelse inom Lyckans gård.

Befintlig bebyggelse invid Lyckans gård i söder med bostadshus och ladugård utökas med möjlighet för 6 nya bostadstomter för friliggande villor. Bostäderna ska ansluta till den nya lokalgatan, in- och utfartsförbud gäller mot befintlig Lyckans väg. Här gäller B_4 som anger minsta tomtstorlek på 1000 m², största byggnadsarea på 200 m², högsta nockhöjd på 5,7, 7 eller 8 meter samt en lägsta tillåtna taklutning på 15 grader. På flera av tomterna gäller utformningsbestämmelser f_2 som anger att bebyggelse ska uppföras med sadeltak i röd kulör på takpannorna samt att fasadmateriäl ska vara träpanel för att skapa en enhetlighet och anspela på områdets traditionella bebyggelse. För bostadshuset på Skrea 5:4 och ladugården gäller bestämmelsen k Kulturhistorisk värdefull bebyggelse - de karaktärsdrag och värden som anges i planbeskrivning under rubriken 5.2 bebyggelse, kulturmiljö ska tas tillvara vid om- och tillbyggnad och får inte förvanskas. Gärdesgården/muren av natursten den delen som vetter ut mot Lyckans väg vid befintligt bostadshus skyddas med bestämmelsen n_1 stenmur ska bevaras. För att stärka områdets lantliga karaktär är det önskvärt att nya tomtindelningar sker med stenmurar så det blir en återkommande avgränsning mellan fastigheterna.

Detaljplanen möjliggör att befintlig ladugårdsbyggnad med den karaktäristiska sockeln i natursten kan vara kvar eller ändras till bostadsändamål. Stenfoten bör då bevaras men möjliggör för ny överbyggnad med material som bör anpassas till lokal byggnadstradition likt brant sadeltak och stående träpanel. Genom att behålla äldre byggnader i planområdet bibehålls delar av den gamla identiteten vilket ger variation bland bebyggelsen. Vid eventuell rivning av ladugården gäller B_4 vid nybyggnad. På tomten vid ladugården och befintligt bostadshus gäller inte förbud mot källare. Suterränghus tillåts för att möjliggöra för en ny bebyggelse som anpassas efter topografin.



Bild 18 och 19. Exemplebilder där gamla jordbruksbyggnader byggts om till annan användning. Till vänster, bostäder, lägenheter i Kärradal utanför Varberg. Till höger, Lindberg Skola utanför Varberg, matsal.

För de befintliga bostadshus i de sydost gäller B4 som anger minsta tomtstorlek på 1000 m², största byggnadsarea på 200 m², högsta nockhöjd på 7 meter samt en lägsta tillåtna taklutning på 15 grader. För bostadshusen på Skrea 7:81 och 7:82 gäller bestämmelsen k Kulturhistorisk värdefull bebyggelse - de karaktärsdrag och värden som anges i planbeskrivning under rubriken 5.2 bebyggelse, kulturmiljö ska tas tillvara vid om- och tillbyggnad och får inte förvanskas.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns fyra fastigheter som är upptagna i bebyggelseinventeringen en fastighet som diskuterats bör läggas in i registret. Byggnaderna har klass C, där klass A är den starkaste med byggnader av ett nationellt intresse, där klass B representerar byggnader med regionalt intresse och klass C som byggnader med lokalt intresse med miljöskapande värden. Byggnaderna ges planbestämmelsen k som reglerar att särskilt värdebärande egenskaper ska hanteras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag och tar tillvara deras kulturhistoriska värden. Nedan listas respektive byggnad och en beskrivning av deras värdefulla karaktärsdrag. Bestämmelsen ska tillämpas på aktuella fastigheter och vara vägledande vid bygglovsprövning där syftet är att säkerställa att kulturmiljön bevaras.

Skrea 9:9

Bostadshuset på Skrea 9:9 längs Skrea stationsväg uppskattas vara byggt 1900-1920-tal och är enligt inventeringen byggnads- och samhällshistoriskt intressant samt har miljöskapande värde. Bostadshuset har röd träfasad och sadeltak samt har genom åren byggts till och försetts med takkupor.



Bild 20. Bostadshuset på Skrea 9:9

Karaktärsdrag för Skrea 9:9:

- Huskroppens form
- Sadeltak
- Fönstersättning
- Fasad- och takkulör

Skrea 8:40

På fastigheten Skrea 8:40 finns två värdeskapande byggnader, bostadshuset och ladugården. Ladugården från 1900-1920-tal med sin massiva höga sockelvägg i natursten bedöms ha ett stort värde och beskrivs i inventeringen vara byggnads- och samhällshistoriskt intressant samt identitetsskapande. Bostadshuset är troligen byggt under 1930-40-tal. Bostadshuset, ladugården samt jordkällaren med natursten och murarna utgör tillsammans en helhet och gårdsmiljö med starkt miljöskapande värde.



Bild 21 och 22. Ladugård på Skrea 8:40. Jordkällare och bostadshus på Skrea 8:40.

Karaktärsdrag för Skrea 8:40:

Ladugårdens karaktärsdrag

- Massiv hög sockeldel i natursten
- Stående träpanel
- Brant sadeltak med röda tegelpannor

Bostadshusets karaktärsdrag

- Huskroppens form
- Sadeltak
- Fönstersättning
- Fasad- och takkulör

Jordkällaren karaktärsdrag

- Natursten

Skrea 5:4

På gården Lyckan finns två värdeskapande byggnader, bostadshuset och ladugården som båda har ett framträdande läge i landskapet. Bostadshuset är troligen byggt under 1930-1940-tal och har sidohängda träfönster i två lufter, vit locklistpanel samt nätt takfot/takutsprång med befintliga proportioner. Ladugården utgör en så kallad höghusladugård, en typ av ekonomibyggnad som blev vanlig i mitten av 1900-talet där stensockeln men även formen bedöms vara värdeskapande. Byggnaderna bedöms enligt inventeringen vara byggnads- och samhällshistoriskt intressanta och därtill ha ett identitets- och kontinuitetsvärde. Del av stenvallen som avgränsar bostadshusets tomt mot Lyckans väg är skyddsvärd med sin miljöskapande inramning av bostadshuset och ges därför en skyddsbestämmelse n₁.



Bild 23 och 24. Bostadshus samt ladugård på Skrea 5:4, Lyckans gård.

Bostadshusets karaktärsdrag

- Huskroppens form och proportioner
- Symmetrisk fönstersättning
- Fasadmaterial

Ladugårdens karaktärsdrag

- Massiv hög sockeldel i natursten
- Formen/volymen

Skrea 7:81

På fastigheten Skrea 7:81 finns en byggnad som i bebyggelseinventeringen värderats till klass C för sitt miljöskapande värde. Byggnaden är enligt tidigare ägaren byggd 1952 och har ett framträdande läge på bergssidan. Byggnaden är uppförd i en stil som ska ansluta till traditionell bebyggelse och har arkitektoniska kvalitéer trots att den ändrats. Två takkupor har tillkommit vars volym och placering bedöms vara anpassade efter byggnaden, fönster i kupor bedöms inte vara anpassade. Tillbyggnad kan ske men ska harmoniera med befintlig byggnad till proportion och material. Bostadshuset har tegelpannor, locklistpanel och sidohängda träfönster med två luft och 6 rutor.



Bild 25. Bostadshus på Skrea 7:81

Karaktärsdrag för Skrea 7:81.

- Långsträckt byggnadsform med brant sadeltak.
- Utformning med proportioner och fönstersättning
- Fasad- och takmaterial

Skrea 7:82

Ett fritidshus med tydlig modernistisk arkitektur där den förskjutna byggnadskroppen närmst vägen gett ett asymmetriskt formspråk. Det finns diskussioner om att föra in byggnaden i bebyggelseregistret. Den kraftiga skorsten och de stora perspektivfönstren bidrar till husets värdefulla och intressanta asymmetri.

Bostadshusets karaktärsdrag:

- Takform på den förskjutna byggnadskroppen närmst vägen.
- Fasadmaterial: liggande fjällpanel.
- Fönsterstorlek och fönstersättning.



Bild 26. Bostadshus på Skrea 7:82

Landskapsbild

Planområdet ligger i direkt anslutning till kustlandskapet, stranden och havet. Vyerna över kustzonen och havet är påtagliga och storslagna. Området är ett utpräglat jordbrukslandskap där byggnader, anläggningar och betande djur fortfarande finns kvar. Vyerna mot havet kompletterar identiteten inom området.

Strandvägen går som en "linje-gräns" i landskapet, men det är snarare Lyckans väg med dess bebyggelsegräns som utgör den visuella gränsen. Att hålla området väster om Lyckans väg fri från bebyggelse bedöms som viktigt för att behålla de storslagna vyerna i området.

Området har tjänat som boplats långt tillbaka i historien vilket bekräftats av de arkeologiska utredningarna. Nyligen exploaterade områden i planområdets närhet pekar på förändring av karaktären och en omvandling från landsbygd till tätort.



Bild 27 och 28. Flygfoto över planområdet sett kusten i söder.

Planområdets terräng, omgivning och vegetation utgör förutsättningar för bebyggelsens placering och höjd. Huvudidén i planförslaget är bostadsbebyggelse i olika former som i höjd och storlek hämtar stöd och följer landskapet. Detta regleras framförallt genom begränsning av bebyggelsens höjd med den högsta bebyggelsen i områdets nordöstliga delar som trappas ner mot havet i sydväst samt genom att

nivå för färdigt golv ska vara minst 30 centimeter över anslutande gata. För att bevara den naturliga topografin ska stödmurar och tillskapande av andra stora lokala variationer i marknivåer genom markfyllnader mm undvikas inom planområdet och mellan tomter.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Lek och rekreation

Planområdets direkta närhet till skog och strand utgör goda förutsättningar för lek och rekreation. Det finns flera stigar genom och omkring planområdet. Dels över ängsmarken inom planområdet men även i de skogspartier som gränsar till planområdet. Djurbetet på ängsmarken samt bergspartier inom skogsmarken begränsar tillgängligheten i vissa delar av planområdet. Grönområden inom och i anslutning till planområdet inbjuder även till spontanlek. I planområdets direkta närhet finns strövområden på Mannaberg. Passage till intilliggande strövområden säkras genom allmän platsmark, NATUR.

Cirka en kilometer norr om planområdet finns Skrea idrottsplats med fotbollsplaner och klubbhus. Cirka 700 m öster om planområdet finns Falkenbergssortens rytтарförenings anläggning (FORF).

En yta på 3000 kvadratmeter avsetts för lek inom allmän platsmark i de mellersta delarna av planområdet som har utsikt över området och mot havet. Inom ytan finns en dunge med tallar som bidrar till platsens kvalitet och genererar skugga.

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykel

Planområdet har idag endast separat gång- och cykelväg längs delar av Skrea stationsväg. För att höja trafiksäkerheten i området bör det enligt trafikutredningen (ÅF 2018) undersökas om möjlighet finns att anlägga en genomgående gångbana på Skrea stationsväg för att separera gångtrafiken gentemot motortrafiken. Cykeltrafiken bedöms kunna köra i blandtrafik med hänsyn till prognostiserade trafikmängder och hastighet. Planförslaget möjliggör att befintlig cykelväg längs Skrea Stationsväg förlängs åt sydväst genom ett större vägområde än vad befintlig väg är. Plats genom ett utökat vägområde (12 meter) lämnas också för att möjliggöra en gång- och cykelväg längs större delen av Lyckans väg ut mot Strandvägen i söder. På GATA₂ med enskilt huvudmannaskap möjliggörs inte gång- och cykelväg.

Genom området föreslås en separerad gång- och cykelväg längs den centrala matargatan. Denna gata binder samman Lyckans väg i söder med Skrea stationsväg i norr. På bostadsgatorna inom planområdet sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken. Med en utbyggnad av föreslagna gång- och cykelvägar längs Skrea stationsväg, områdets matargata samt Lyckans väg ges oskyddade trafikanter säkra vägar till områdets busshållplatser.

Den stora matargatan med tillhörande dike och gång- och cykelväg ska vara den lägsta punkten jämfört med byggnation så att den ska fungera som ett skyfallsstråk. Diket inom vägområdet är till för både dagvatten, avrinning från gator och naturvatten.

Kollektivtrafik

Skrea stationsväg trafikeras av tätortstrafiken linje 2 som kör sträckan Glommen – Skrea stationsväg. Närmaste busshållplatser är Skrea Ängslyckevägen och Skrea Mannaberg.

Trafikföring

Samtliga gator har kommunalt huvudmannaskap förutom GATA₂ som är den södra delen av Lyckans väg samt del av Töstasvägen som har enskilt huvudmannaskap.

Skrea stationsväg, som delvis gränsar till och ingår i planområdet, sträcker sig från Strandvägen i sydväst vidare österut genom Skrea stationssamhälle. Skrea stationsväg utgör matargata för stora delar av samhället, så även för planområdet. Lyckans väg utgör den andra vägen till planområdet och går mellan Strandvägen och Skrea stationsväg. Befintlig utfart från Lyckans gård har något begränsad sikt. Lyckans väg är även tillfart till det befintliga villaområdet sydost om planområdet.

Angöring till planområdet sker via ny infart från Lyckans väg samt två nya anslutningar till Skrea stationsväg. Området utformas med en genomgående större lokalgata (matargata) med gång- och cykelväg. Via anslutande gator för lokaltrafik inom planområdet nås områdets olika delar. Lokalgatorna med blandtrafik har en vägbredd på cirka 6 till 6,5 meter där belysningsstolparna är tänkta att placeras i anslutning till fastighetsgräns i gatan utan breda vägrenar för att skapa en stadsmässighet i det nya området.

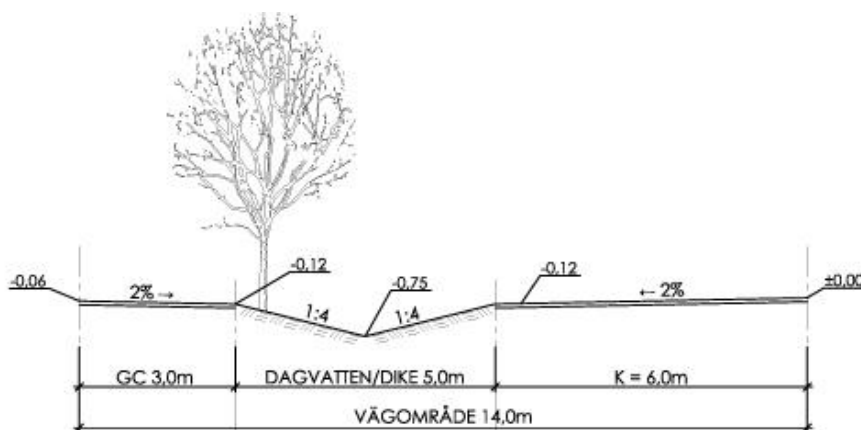


Bild 29. Typsektion av vägområde för den större lokalgatan. Källa: Översiktlig dagvatten och va –utredning.

Vägområdet för den stora lokalgatan (matargatan) som går från norr till söder inom planområdet har en varierad bredd utefter den förprojektering som kommunens gata och trafikavdelning har tagit fram. Närmst Skrea stationsväg, vid förskolan, är vägen som smalast (cirka 12,8 meter) då det inte finns något avskärande dike mellan körbana och gång- och cykelväg där. Mellan flerbostadshustomterna är den totala bredden för matargatans vägområde cirka 15,8 meter och sedan längre ned som bredast cirka 18,5 meter. Bredden varierar med anledning av varierande storlek på anslutande slänter mot vägen. Själva körbanan för motortrafik avser 6 meter samt gång- och cykelväg 3 meter. Det gäller ett in-utfartsförbud för flertalet av bostadstomterna på den västra sidan av vägen ut mot den större lokalgatan (matargatan), dessa tomter har istället in- och utfart från sina respektive tomter ut mot de lokalgatorna. Tre passager mellan gång- och cykelväg över diket till vägen planeras för att öka tillgängligheten över matargatan och binda samman gröna släpp.

Intill Skrea stationsväg finns 7 befintliga villor som ingår i planområdet. Dessa har tillfart via Stenkullsvägen samt via en mindre gemensam tillfartsväg med anslutning Skrea Stationsväg. Detaljplanen är utformad för att möjliggöra ny tillfart för Skrea 8:64, 8:63 och 8:45 längs fastigheternas södra gräns via föreslagen lokalgata inom planområdet. Detaljplanen möjliggör att Skrea 8:45 kan delas i två tomter och tillfart säkerställs därmed från norr och söder om fastigheten.

Föreslagen villabebyggelse kring Lyckans gård föreslås angöras från Lyckans väg via en allmän lokalgata med vändplan.

Längs nordöstra sidan av Lyckans väg planläggs en remsa kvartersmark för bostadsändamål för att i detaljplanen säkra befintlig tillfart till fastigheterna Skrea 5:84, 5:89 samt 5:90.

Framtagen trafikutredning visar inte på något behov av att stänga av Lyckans väg för genomfartstrafik. Skulle behovet uppstå i framtiden går en avstängning att reglera genom lokala trafikföreskrifter.

Trafikmängd

Antalet fordon på Skrea stationsväg har beräknats till 700 fordon per dygn. På Lyckans väg är antalet fordon ca 90 per dygn samt på Strandvägen 2400 fordon per dygn. Mätningarna är gjorda under hösten år 2016. Kompletterande mätningar har även utförts på tre platser på Strandvägen i november år 2017.

Trafikutredningens (ÅF 2018) beräkning av tillkommande trafik från föreslagna bostäder utgår från trafikstringstalen 7 fordonsrörelser/dygn per bostadstomt och 4 fordonsrörelser/dygn per lägenhet i flerbostadshus. Skattningen av den tillkommande trafiken från en ny förskola utgår från antagandet att 80 % av förskolebarnen blir skjutsade med bil till och från förskolan och att 1,2 barn lämnas eller hämtas i samband med en bilresa. Av barnens resor till och från förskolan förväntas 60 % av dem ske från planområdet. Till detta tillkommer personalens bilresor samt olika leveranser med nyttotrafik till förskolan.

Trafikutredningens (ÅF 2018) slutsats är att i och med att trafikmängderna idag är förhållandevis låga så skapar inte den ökade trafikmängden från den planerade exploateringen några kapacitetsproblem i de analyserade korsningarna Skrea stationsväg/Lyckans väg, Skrea stationsväg/Ny gata samt Lyckans väg/Strandvägen. Trafikmängderna kommer att öka på en del av gatorna i området vilket kan påverka den upplevda trafikmiljön negativt men inte i den utsträckningen att det behöver genomföras några åtgärder ur ett kapacitetsperspektiv. Under kortare stunder på dygnet kan trafiken runt förskolan bli ansträngd men inte så att det får någon större effekt i korsningen mellan Skrea stationsväg och den nya gatan till området.

Busshållplatsen utformad som ett timglas på Skrea stationsväg kommer att fungera väl även med den ökande trafikmängden från exploateringen. Köbildningen under högtrafik förväntas bli cirka 2 fordon om bussen har en uppehållstid på hållplatsen på 30 sekunder. Timglashållplatsen funktion kan även ses som positiv i syfte med att minimera genomfartstrafik på Skrea stationsväg.

Enligt trafikutredningen från 2018 uppgår den totala mängden tillkommande trafikstring till cirka 1200 fordon per dygn. Utredningen baserades på antalet villor, radhus, flerbostadshus och förskola i detaljplanens samrådsförslag från 2017. I aktuellt granskningsförslag är antalet villor och radhus/kedjehus färre och förskoletomten är för 4 istället för 6 avdelningar, medans antalet bostäder i flerbostadshus är fler. Granskningsförslagets totala trafikstring bedöms därmed vara något högre än samrådsförslaget men då trafikutredningen redovisar mycket god kapacitet med stor marginal bedöms trafikutredningen fortsatt ändamålsenlig.

Trafiksäkerhet

Skrea stationsväg är en gata som ska hantera många behov då både gång, cykel, motorfordon och linjetrafik ska samsas på samma körbana. Enligt trafikutredningens (ÅF 2018) är den kritiska sträckan den delen av Skrea stationsväg som fortsatt får blandtrafik. Med den ökade trafiken från den planerade exploateringen bedöms det finnas ett behov av att separera gångtrafiken från de övriga

trafikantgrupperna. Cykeltrafiken bedömds fortfarande kunna köra i blandtrafik. Planförslaget och gällande detaljplan möjliggör en trafikseparering av gångtrafiken.

Trafikutredningen (ÅF 2018) rekommenderar en hastighetsbegränsning till 30 km/h inom planområdet, liksom området i nordväst. Det bidrar till en sammanhängande trafikmiljö och antalet skyltar i området minskar. På Lyckans väg bör hastighetsgränsen mellan 30 och 50 flyttas till där den nya matargatan börjar för att skapa kontinuitet.

För att säkerställa att föreslagen hastighetsbegränsning efterlevs är den generella rekommendationen att hastighetsdämpande åtgärder placeras med mellanrum på cirka 50-150 meter. Åtgärder kan vara från gupp, sidoförskjutningar eller korsningar. Inom matargatan och dess böjda utformning finns flertalet korsningar och tre passager som hjälper till att hålla nere hastigheten. Vid behov kan fler åtgärder genomföras. På Skrea stationsväg bör detta ställas mot kollektivtrafikens framkomlighet som trafikeras av en stadsbusstrafiklinje som går in och vänder i området.

Parkering sker på kvartersmark i hela området i enlighet med den gällande parkeringsnormen.

5.5 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning har tagits fram (ÅF Ljud och Vibrationer 2018-04-25) där Strandvägen och Skrea Stationsväg främst påverkar planområdet.

Riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå 60 dBA utomhus klaras på alla byggnadernas fasader inom planområdet. Samtliga byggnader har goda möjligheter till sida/uteplats som innehåller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och maximala ljudnivåer på 70 dB(A), (bilaga A1-A4).

Förskolans områden uppfyller naturvårdsverkets riktvärden för ljudnivå på skolgård från vägtrafik om 50 och 55 dBA ekvivalent ljudnivå, (bilaga A2).

För existerande byggnad med adress Skrea Stationsväg har maximal ljudnivå på över 75dBA på fasad mot Skrea Stationsväg. Riktvärdet på fasad för denna fastighet är fortfarande uppfyllt då den ekvivalenta ljudnivån på fasad är under 60 dBA. Maximal ljudnivå på uteplats för planförslaget beräknas också vara oförändrat jämfört med nuläget då den maximala ljudnivån inträffar från passage från ett tungt fordon. Riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats uppfylls inom grönmarkerad yta i bilaga A04.

Befintlig bebyggelse längs Lyckans väg i planområdets södra del berörs av bullernivåer från Strandvägen. En översiktlig beräkning visar på att 55 dBA klaras ca 50 meter från vägmitt. Detta avstånd påverkar främst de två sydligast belägna tomterna. Tomtmarken som berörs, inom vilken det är olämpligt att placera bostadsbyggnad, har försetts med korsmark, *på marken får endast komplementbyggnad placeras.*

Trafikbullerutredningen är från 2018 och är därmed 5 år gammal. Nya trafikmätningar visar att trafiken har ökat under dessa fem åren. Strandvägen har ökat från utredningens uppmätta siffror på 2400 i veckomedel till senaste trafikmätningen från 2022 på 3100. Vid en fördubbling av trafikmängden ökar bullernivåerna med 3dB A. Då bullernivåerna klaras med god marginal inom planområdet innebär de måttligt ökade trafikmängderna att planområdet med föreslagen reglering klarar riktvärdena för trafikbuller.

Radon och förorenad mark

Området har, i tidigare genomförd geoteknisk utredning från år 1995, klassats som lågradonmark med en radonhalt på 1-3 kBq/m³. Det finns inga uppgifter om att det finns förorenad mark inom eller i nära anslutning till planområdet.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger mellan 10 och 28 meter över havet och bedöms inte direkt påverkas av havsnivåhöjningar. Området bedöms inte påverkas av skred, erosion eller annan typ av översvämning.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens önskemål om att vägar inom området inte ska överstiga en lutning på 8 %, ha en fri bredd på minst 3 meter och att angreppsvägar inte överstiger 50 meter är möjligt att uppfylla vid ett genomförande men är inget som styrs i detaljplanen. Brandvattenförsörjning, eventuellt nya brandposter och uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon i anslutning till byggnader som är högre än fyra våningar bevakas vid projektering och bygglovsskede.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet ingår i Vivabs verksamhetsområde för vatten och avlopp. Bebyggelsen intill Skrea stationsväg ingår även i Vivabs verksamhetsområde för dagvatten. Hela planområdet kommer föreslås ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

För flerbostadshusområdet i öster kan tryckstegring vara nödvändigt för att förse alla våningar med dricksvatten. Tryckstegring ska bekostas av exploatören.

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten (LOD). Detaljerad höjdsättning ska ske så att regnvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor, i första hand leds till och infiltreras på grönytor inom kvartersmark.

Dagvatten ska ses som en resurs, och kan fördröjas och uppsamlas inne på kvartersmark för att nyttja till bevattning och eller tekniskt vatten för att spola toaletten som en vattenbesparande åtgärd. I andra hand kan regnvatten tas omhand i perkolationsmagasin eller stenkista. Dränerings- och överskottsvatten kan överföras till förbindelsepunkten för dagvatten.

Dagvatten från gator leds via öppna diken längs matargatan och i avskärande dike mot bergslutningen. Detta medför att kantstöd bör undvikas. Ytvatten från gång- och körstråk mm bör ledas till infiltrerbara ytor.

Planområdets avrinning kan delas upp i två delar: området i norr, intill Skrea stationsväg samt övriga planområdet som utgörs av dalgången i öst-västlig riktning, från skogsområdet i öster ner till Strandvägen i väster.

Planområdets bostadsgator byggs ut med traditionellt ledningssystem med dagvattenledningar för avvattning av gator och tomtytor samt uppsamling/anslutning av eventuella befintliga dikningsledningar och öppna diken. Inga öppna diken inom bostadsgatorna.

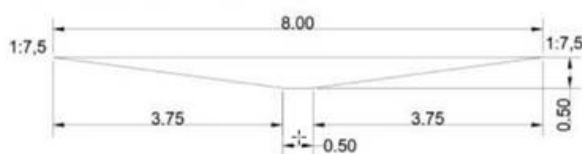
Inom planområdet föreslås den genomgående matargatan kantas av ett flackt dagvattendike för hantering av ytvatten från gata och cykelväg. Dagvattenledningar inom lokalgatorna kan även anslutas

till diket för att leda vattnet till dammarna. Diket möjliggör hantering av större regn än vad ledningssystemet dimensionerats efter. En yta på 5 meter inom vägområdet avsätts till diket.

Det samlade dagvattnet för dalgången hanteras med ett naturligt, organiskt utformat fördröjningsmagasin med flacka lutningar cirka 1:5-1:6 i sydöst.

För bebyggelsen i planområdets nordöstra del, intill Skrea stationsväg, hanteras det samlade dagvattnet med ett naturligt, organiskt utformat fördröjningsmagasin med flacka lutningar ca 1:4 -1:5. Detta torra magasin föreslås intill den norra tillfarten till området.

Avskärande diken föreslås i släntfot mot de branta bergsslutningarna för att säkerställa torr grundläggning för planerad byggnation. För detta har ett 8 m brett naturområde lämnats i detaljplanen mellan föreslagen kvartersmark och omgivande brant terräng.



Figur 13 Avskärande dike mot skog öster om planområdet.

Bild 30. Avskärande dike

Byggnader och ledningar ska utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det förorsakar skador inom fastigheten. Lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad bör därför ligga minst 30 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten. Detta säkerställs genom planbestämmelse b₂ Byggnad ska uppföras med färdigt golv på minst 30 centimeter över planerad gata.

Placeringen av brandposter redovisas i samband med detaljprojekteringen av VA och gata.

Förslag till bestämmelse då kommunen inte är huvudman: "Bygglov får inte meddelas innan VA och gatanläggningar är färdigställda för aktuell fastighet"

Den hydrologiska utredning som tagits fram under 2023 undersökte områdets grundvatten då det framkommit information om att det skulle finnas en källa där grundvatten trycker upp. Den hydrologiska utredningen har inte funnit någon källa men påvisar två våta områden inom planområdet (se blått skrafferade områden på bild 31). Områdena var under fältbesök fuktiga men inget synligt ytvatten, förutom i botten på det markerade diket. Inom dessa områden växer en vassliknande växtlighet.



Bild 31. Våta områden från hydrologisk utredning (Afrý)

Utredningen omfattade även mer mätningar av grundvattennivåer där grundvattenrören har avläst kontinuerligt. Grundvattnet ligger generellt nära markytan, vid mätning i mars 2023 var nivån cirka 0,5 meter generellt men sannolikt närmare markytan vid de våta områdena. De våta områdena och även den södra delen av planområdet ses som mest problematiska när det gäller grundvattennivåers påverkan.

Det finns en risk för stående grundvatten i anläggningarna för dagvatten om dessa görs för djupa. Täta ledningar kan läggas under grundvattennivån för dagvatten. Om diken grävs under nivån för grundvattenytan så riskerar diken att leda bort grundvatten kontinuerligt under de perioder då grundvattenytan står högre än dikesbotten.

För att kunna genomföra detaljplanen krävs drängering eller avledning av grundvatten i markavvattningssyfte i vissa blöta områden för att marken ska bli lämplig för bebyggelse. Idag finns det problematik med högt grundvatten vid vissa befintliga fastigheter inom planområdet som även kommer att gynnas av åtgärden. Avledning, drängering eller bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig åtgärd. Markavvattning är generellt förbjudet i stora delar av södra Sverige men enskilda dispenser och tillstånd söks och beviljas hos/av Länsstyrelsen eller att tillstånd beslutas av Mark- och miljödomstolen.. Falkenbergs kommun har påbörjat en dispensansökan och tillståndprocess, i ansökan ingår även bedömning av påverkansområdets storlek och inventering av motstående allmänna och enskilda intressen. I tillståndsansökan inkluderas även åtgärder för sänkning av grundvatten kopplat till byggnation av suterrängvåning/källare till flerbostadshus och till tomter invid befintlig ekonomibyggnad vid Lyckans gård där terrängen skapar möjligheter. I övrigt gäller förbud mot källare på alla andra nya tomter som ska bebyggas. På Skrea 8:40 finns en privat brunn som är 49 m djup som servar Skrea 8:63 och Skrea 8:64, denna brunn planeras att inkluderas i mätningarna som görs för grundvattnet för att ta reda på dess påverkan i genomförandet. Fastigheterna kommer kunna ansluta till det nya verksamhetsområdet. Skrea 8:40 är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp idag. Skrea 8:45 har inte kommunalt vatten- och avlopp idag men att det pågår diskussioner om att ansluta.

Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet ligger inom Falkenberg Energis (FEAB) distributionsområde för el. Fibernät finns utbyggt i området kring Skrea Stationsväg. Tre områden för teknisk anläggning för elförsörjningen har placerats ut inom planområdet vilket regleras med planbestämmelse E – teknisk anläggning. Byggrätterna är cirka 10 x 10 meter och ligger i närheten av bostadsbebyggelse men gränsar inte direkt till tomtmark.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger cirka 2,5 km från planområdet.

Planförslaget är huvudsakligen utformat med rundkörning för att skapa goda förutsättningar för renhållningsfordon. I söder skapas en cirkulation anpassad för renhållningsfordon inom Skrea 5:4. För befintligt bostadsområde i väster behålls dagens lösning. Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Detaljplanen omfattar ett antal fastigheter varav två fastigheter ägs av Falkenbergs kommun. Information om berörda fastigheter, rättighetshavare m.m. finns i bifogad fastighetsförteckning.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 år från det att den vunnit 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 detaljplan.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen har delat huvudmannaskap för gatorna inom planområdet.

Huvudmannaskapet för Skrea stationsväg och Lyckans väg är enskilt innan planläggning. Driften av Skrea stationsväg sköts dock av Falkenbergs kommun.

Huvudmannaskapet för Lyckans väg samt ett mindre grönområde i planområdets nordvästra del kommer genom planläggningen att övergå från enskilt till kommunalt huvudmannaskap och kommunen övertar därmed ansvaret för drift och underhåll. Vägen breddas för att klara den nya trafikbelastningen och för att möjliggöra för en gång- och cykelväg. Idag ingår Lyckans väg i Skrea ga:8 för vilken Tallbackens vägförening är huvudman.

En mindre del av Lyckans väg (Gata2) har i planförslaget kvar enskilt huvudmannaskap och kommer även framöver att ingå i Skrea ga:7 som förvaltas av Åstorps vägförening. Detaljplanen medför en mindre förändring av Skrea ga:7 genom att utfarten mot Strandvägen övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende erforderliga omprövningar av Skrea ga:7 och ga:8, se även under gemensamhetsanläggning under punkt 6.3.

Kommunen blir genom planläggningen huvudman för övrig allmän plats inom planområdet (GATA och NATUR). Falkenbergs kommun bygger ut gator, grönytor, gång/cykelvägar, dagvattenhantering och lekplats på allmän platsmark som har kommunalt huvudmannaskap när detaljplanen fått laga kraft och innan försäljning av tomter och byggrätter inom planområdet.

Dagvattendiket utmed matargatan ingår i gatuanläggning och kommunens ansvar som huvudman för gatan. Underhållskostnaden fördelas dock mellan VIVAB och kommunen.

Falkenbergs Energi AB (FEAB) ansvarar för el-försörjningen inom planområdet.

Falkenbergs Vatten & Renhållning AB (FAVRAB) är huvudman för vatten, spillvatten, dagvatten samt anläggningar. VIVAB sköter driften för anläggningar och ledningsnät på uppdrag av FAVRAB.

Inom mark som är utlagd för kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnations- och anläggningsarbeten. Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst. Om

antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Området berörs inte av fastighetsplan.

Planbestämmelse ”Bygglov får inte meddelas innan VA och gatuaneläggningar är färdigställda för aktuell fastighet” gäller för hela planområdet.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Lantmäterimyndigheten i Halmstad är förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av ett antal nya fastigheter för bostadsändamål inom fastigheterna Skrea 5:4, 8:3, 8:5, 8:40, 8:45, 8:46 och 9:26. Planen möjliggör även bildande av tomter för flerbostadshus och grupphusbebyggelse samt en ny förskola med plats för cirka fyra avdelningar.

Inom den kommunalägda marken ansöker kommunen om avstyckning. I övriga delar ansöker berörd fastighetsägare.

Detaljplanen anger minsta tomtstorlek för bostadsbebyggelsen avseende friliggande villor och rad- och kedjehus.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns en befintligt ledningsrätt i den södra delen av planområdet avseende VA-ledningar. Ledningsrätten är till förmån för FAVRAB och belastar Skrea 8:5 och Skrea 5:84.

Allmänna ledningar inom området får vid behov och på ansökan av respektive ledningsägare säkerställas med ledningsrätt om ledningar behöver förläggas på kvartersmark.. Behovet utreds i projekteringsskedet. Förläggs ledningar i allmän platsmark som är enskild och där kommunen inte äger marken kan eventuellt ledningsrätt krävas även i dessa fall.

Inom planområdet finns ett antal servitut framförallt för ändamålet utfart.

Befintligt servitut för Skrea 5:84 på Skrea 8:5 planläggs som kvartersmark och det finns möjlighet att överföra markområdet till Skrea 5:84. Servitutet kan då tas bort i samband med fastighetsregleringen. I nu gällande detaljplan B57 finns ett x-område som tas bort i samband med ny detaljplan, x-området avsåg att marken skulle vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Något servitut för gångtrafik har dock inte bildats.

Servitut som belastar till förmån för Skrea 8:63 och 8:64 finns för att möjliggöra anläggande av utfart i den sydvästra gränsen. Någon väg är inte utbyggd i enlighet med servitutet. Utfart kan efter planens genomförande ske mot allmän plats GATA och servitutet kommer att upphävas.

Gemensamhetsanläggning

Del av Skrea ga:8 planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, del av Lyckans väg och del av ett befintligt planlagt grönområde och omprövning måste ske för att minska den geografiska utbredningen.

Del av Skrea ga:7 (utfart mot Strandvägen) planläggs med kommunalt huvudmannaskap vilket leder till omprövning och minskning av gemensamhetsanläggningen.

6.4 Ekonomiska frågor

Den privata fastighetsägaren till Skrea 5:4 får intäkter till följd av försäljning bostadstomter. Kostnaderna för planläggning och utbyggnad av allmän plats regleras i ett särskilt upprättat utföraravtal, se även under Avtal. Fastighetsägaren erlägger övriga kostnader som inte regleras i avtalet.

Kommunen får intäkter vid försäljning av mark och kostnader för utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kostnader för planläggning och lantmåteriförrättningar.

FAVRAB får intäkter till följd av anslutningsavgift i enlighet med gällande taxa. FAVRAB får kostnad för utbyggnad av det allmänna va-nätet inklusive dagvattendammar inom planområdet.

Falkenbergs Energi AB får intäkt i enlighet med gällande taxa. Falkenbergs Energi AB får kostnader för utbyggnad av elnät.

När kommunen påbörjar utbyggnad av förskola genererar detta byggkostnader för kommunen.

Framtida byggherrar får kostnader för byggnation av flerbostadshus, radhus etc och anläggande på kvartersmark men också intäkter från försäljning av bostäder alternativt hyresintäkter beroende på upplåtelseform.

Avtal

Ett utföraravtal har tecknats med fastighetsägaren till Skrea 5:4. Utföraravtalet ska följas upp med ett exploateringsavtal som ska godkännas av kommunfullmäktige före antagandet av planförslaget.

Markanvisningsavtal och köpeavtal ska tecknas som reglerar genomförandet av den kvartersmark som kommunen anvisar och försäljer till framtida byggherrar.

Avtal som berör det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet tecknas mellan FAVRAB och kommunen.

Överenskommelser om fastighetsregleringar eller annan köpehandling som berör ändring av fastighetsbildningen, tecknas mellan berörda markägare. Överenskommelserna reglerar ersättning och övriga villkor.

Köpekontrakt avseende försäljning av småhustomter tecknas med privata köpare efter beslut om fastställande av tomtpris i Kommunfullmäktige.

Inlösen och ersättning

Den mark som planläggs som allmän platsmark ägs till största delen av kommunen. Inlösen är aktuellt på fastigheterna Skrea 8:3, Skrea 8:46, Skrea 5:4 och Skrea 7:2. Planlagd allmän platsmark inom Skrea 5:4 överläts till kommunen utan ersättning och har reglerats i tecknat utföraravtal och kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

De områden som i planen planläggs som allmän platsmark ska kostnadsfritt upplåtas till huvudmannen för den allmänna platsmarken. Detta regleras i särskilda avtal som tecknas mellan berörda parter.

Planavgift

Följande fastigheter kommer inte att debiteras planavgift vid bygglovsansökningar: Skrea 5:4 samt kommande avstyckade fastigheter från Skrea 5:4 samt kommande fastigheter som avstyckas från fastigheterna Skrea 8:5 och Skrea 9:26.

Övriga fastigheter kommer att debiteras planavgift vid bygglovsansökningar.

6.5 Tekniska frågor

Dispens från biotopskyddet.

Länsstyrelsen beslutade 221221 att medge dispens från biotopskyddsbestämmelserna för stenmurar och öppna diken på fastigheterna Skrea 5:4 och 8:5 inom planområdet. Dispensen gäller under förutsättning att förslaget till ny detaljplan för området vinner laga kraft. Beslutet förenas med villkoren att de borttagna biotopskyddsobjekten ska kompenseras enligt vad som beskrivits som kompensationsåtgärder i dispensansökan samt att jordmassor inte får läggas upp i eller på de nya eller befintliga stenmurarna.

Länsstyrelsens beslut upphör att gälla om inte åtgärderna har genomförts inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Sänkning av grundvatten

Inom planområdet råder högt grundvattenstånd varför grundvattennivån måste sänkas för att möjliggöra förutsättningar för bebyggelse. Markavvattning kräver dispens och är tillståndspliktigt enligt miljöbalken. Ansökan kommer att ske parallellt med planprocessen. Den tekniska lösningen kommer att utredas i projekteringsskedet.

Mätning i installerade grundvattenrör inom planområdet bör ske fortsättningsvis, även under och efter byggtiden om möjligt.

Parkering

Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas inom respektive fastighet.

Ren-, spill och dagvatten

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är vara huvudman för det allmänna dricksvatten- och spillvattennätet inom planområdet. FAVRAB ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna va-nätet. Iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna va-nätet utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av FAVRAB. Dessutom ingår området i det kommunala verksamhetsområdet för omhändertagande av dagvatten som förvaltas av FAVRAB. Detta innebär att dagvatten ingår i det allmänna VA-nätet. Därav ansvarar FAVRAB även för iordningställande samt drift och underhåll av dagvattenledningar och dammar som ingår i det allmänna VA-nätet och som har till syfte att leda bort och rena dagvatten från området. FAVRAB tillhandahåller således ett "uppsamlingssystem" med ett antal förbindelsepunkter. Från anläggningar på allmän platsmark fram till anslutningspunkt ansvarar berörd väghållare respektive huvudmannen till den allmänna platsmarken. Dimensionering av flöden, dammar och diken har skett enligt Svenskt Vatten P110. Klimatfaktor 1,2 har använts och ett 20-årsregn har varit dimensionerande enligt dagvattenanvisningarna. Ett 100-årsregn eller mer tas om hand genom avrinning på markyta. SMHI:s bedömning av lämpliga klimatfaktorer från 2017 anger att klimatfaktorn 1,2 är lämplig fram till mitten av århundrandet. Med tanke på att dimensionerande regn har en återkomsttid på 20 år bedöms det

därför lämpligt att använda klimatfaktor 1,2 för dimensionerande beräkningar enligt Falkenbergs checklista.

Dagvatten ska klara riktvärden enligt Falkenbergs dagvattenanvisningar vad gäller föroreningar.

För dagvattenhanteringen inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkt ansvarar dock berörd markägare/ exploatör.

Västra delen av planområdet (avrinningsområde 2) bör höjdsättas så att angöringsgata/genomfartsgata ligger höjdmässigt lägst i en tvärsektion genom området. Planerade höjder för färdigt golv bör planeras för att ligga minst 30 cm över planerad marknivå i förbindelsepunkt för dagvatten/gata vilket säkerställs genom planbestämmelse b₂.

I korsningen Lyckans väg – ny matargata föreslås att färdig gata sänks något för att tydligt utgöra en markströskel över vilken regnvatten kan avrinna till anslutande öppet dike. Detta vid mycket kraftiga regn då ledningssystemet uppströms är dämt.

Dagvatten/ytvatten från planer, gång- och körstråk mm bör ledas till filtrerbara ytor. Kantstöd bör undvikas.

Berörd exploatör eller markägare bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör eller markägare.

El, tele, opto och fjärrvärme

Falkenbergs Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät. Fjärrvärme är ej utbyggt i området.

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

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning över detaljplaneområdet är genomförd. Vid nybyggnation åligger det berörd exploatör/markägare, att vid behov, genomföra en mer detaljerad geoteknisk undersökning av marken med hänsyn till bärighet och radonrisk i samband med dimensionering av husens grundläggning

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genom att exploatera området kommer karaktären och identiteten inom området att förändras. Området har tjänat som boplatser långt tillbaka i historien vilket bekräftats av de arkeologiska utredningarna. Element som vittnar om området historia och tidigare karaktär föreslås bevaras, t.ex. naturvärden, stenmurar, vyer mot havet. Den ursprungliga karaktären av landsbygd och jordbruksmark inom planområdets största delar kommer att förändras. I Skrea samhälle sker just nu en omvandling från landsbygd till tätort. Flera områden i planområdets direkta närhet har varit föremål för detaljplanläggning och håller på att byggas ut.

Detaljplanen innebär en betydande utbyggnad av ny infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten m.m. Planområdet utgör inte endast en komplettering till befintlig bebyggelse i Skrea, utan även en ny förgrening av samhällets viktigaste gata, Skrea stationsväg. Utbyggnad enligt planförslaget kommer innebära ökad trafik med belastning

på intilliggande gator. Planområdet har dock utformats för att denna belastning ska kunna spridas jämnt till olika vägar i området genom att möjliggöra utfarter på Skrea stationsväg och Lyckans väg.

Planen möjliggör uppförande av en förskola och ökat antal bostäder i området vilket ger mer underlag för service och kollektivtrafik i området. Tillgängligheten genom planområdet och vidare ut i omgivande naturområden förbättras genom att stängslad betesmark ersätts med gröna passager fria för allmänheten att nyttja.

Områdets närhet till natur- och rekreationsområden samt utsikten mot havet utmärker området ur boendesynpunkt. Planområdets direkta närhet till skog och strand bedöms ge goda förutsättningar för rekreation och återhämtning vilket kan ha positiv inverkan på välbefinnandet. Genom att föreslå blandade boendeformer, villor, rad-/kedjehus och flerbostadshus är avsikten att tilltala olika målgrupper av invånare. Samtidigt innebär exploateringen att de som bor i området får förändrade vyer och utblickar och blir av med grönområden som de idag har möjlighet att röra sig över.

Allmänt tillgängliga ytor för lek och rekreation föreslås i planen vilka ytmässigt kan vara en förutsättning för möten och uppbyggnad av den sociala hållbarheten inom området. Lekytans centrala läge ses som en tillgång för alla inom området och utgör en förutsättning för möten och aktivitet i alla åldrar. Lekredskap som vänder sig till och kan användas av fler än barnen är positivt. En centralt placerad förskola kan utgöra en funktion som underlättar för möten för delar av invånarna inom hela stadsdelen samt underlättar vardagslivet.

Goda kommunikationer till centrala Falkenberg underlättar transporterna till och från området. Fler invånare i området bidrar med ytterligare underlag för kollektivtrafik och service. Inom en radie av 4 km från planområdet finns centrala Falkenberg med stadens alla funktioner, havet och landsbygden.

Strandvägen, direkt sydväst om planområdet, kan upplevas som en barriär mellan planområdet och havet. Övergångsställe finns vid cirkulationsplatsen i korsningen Strandvägen - Skrea stationsväg. Vildvuxen terräng och höga branter öster om planområdet kan utgöra en barriär för att ta sig vidare ut i intilliggande skogsområde.

7.1 Fastighetskonsekvenser

	Påverkan	Ändamål/åtgärd
Skrea 8:5	Delar av fastigheten planläggs som allmän platsmark som ligger kvar på stamfastigheten. De delar som planläggs som kvartersmark avstyckas till egna fastigheter. Inom delar av fastigheten upphävs Skrea ga:8 då dessa delar planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap Överförande av 220 m² till fastigheten Skrea 5:84 och Skrea 5:89 möjliggörs från Skrea 8:5. Befintligt	• Kvartersmark för bostäder • Kvartersmark för skola, förskola • Kvartersmark för tekniska anläggningar • Allmän platsmark för väg • Allmän platsmark för natur

	utfartsservitut kan då tas bort. Utfartsservitut till förmån för Skrea 8:63 och 8:64 kan upphävas då detaljplanen medger utfart mot allmän gata. Cirka 850 m² överförs till Skrea 8:5 från fastigheten Skrea 5:4. Reglering av gränser mellan Skrea 5:4 och Skrea 8:5 behöver genomföras för att bilda ändamålsenliga fastigheter. 1822 m² överförs till Skrea 8:5 från Skrea 8:40?? Ca 80 m² förs över från Skrea 8:46 till Skrea 8:5	
Skrea 9:26	Delar av fastigheten planläggs som allmän platsmark som ligger kvar på stamfastigheten. De delar som planläggs som kvartersmark avstyckas till egna fastigheter.	• Kvartersmark för bostäder • Kvartersmark för skola, förskola • Kvartersmark för tekniska anläggningar • Allmän platsmark för väg • Allmän platsmark för natur
Skrea 5:4	Den del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark GATA 1075 m² överförs till fastigheten Skrea 8:5. De delar som planläggs som kvartersmark avstyckas till egna fastigheter. Reglering av gränser mellan Skrea 5:4 och Skrea 8:5 behöver genomföras för att bilda ändamålsenliga fastigheter	• Kvartersmark för bostäder • Allmän platsmark för väg • Allmän platsmark för natur
Skrea 5:84	Överförande av 880 m² till fastigheten Skrea 5:84 och Skrea 5:89 möjliggörs från Skrea 8:5.	• Kvartersmark för bostäder
Skrea 5:89	Överförande av 880 m² till fastigheten Skrea 5:84 och	• Kvartersmark för bostäder

	Skrea 5:89 möjliggörs från Skrea 8:5.	
Skrea 8:46	150 m ² planläggs som allmän platsmark och överförs till Skrea 8:5	Allmän platsmark för väg
Skrea 7:2	Ca 1000 m ² planläggs som allmän plats och överförs till Skrea 8:5	Allmän plats natur och väg
Skrea 8:3	60 m ² planläggs som allmän platsmark och överförs till Skrea 8:5	Allmän platsmark för väg

Ändringar utpekade på kartan

	Mark som ska övergå i kommunal ägo.
	Mark som ska övergå i privat ägo.
HM	Huvudmannaskap ändras

Bild 32 teckenförklaring till kartor

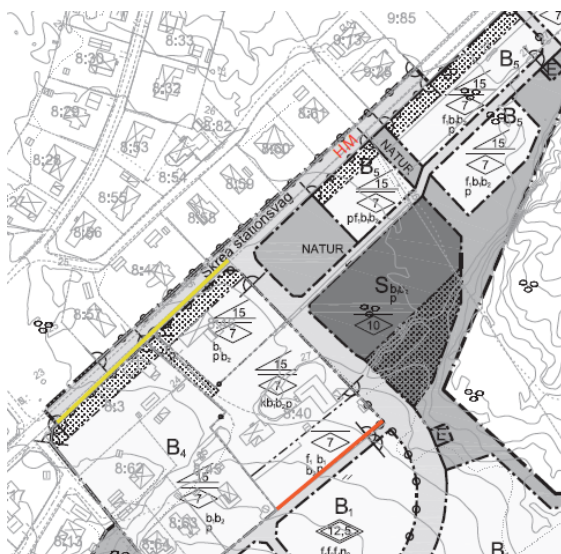


Bild 33. Norra delen av planområdet

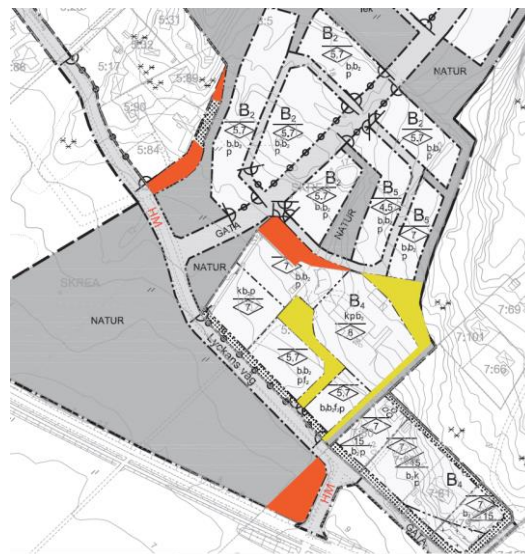


Bild 34. Södra delen av planområdet

7.2 Miljökonsekvenser

Enligt den behovsbedömning som gjorts för aktuellt planförslag kommer exploatering av området, i enlighet med planförslaget, inte att generera ytterligare trafik i sådan omfattning att miljö kvalitetsnormerna för luft kan antas påverkas negativt.

Gällande ekosystemtjänster så görs bedömningen att en viss förlust av naturvärden kan ske när jordbruksmark försvinner till följd av exploatering. Småskalig odling kan istället ske till exempel inom skoltomten, inom flerbostadshustomterna eller i privata bostadsträdgårdar. Detaljplanen kan istället bidra till biologisk mångfald och ekosystemtjänster i koppling till de föreslagna dagvattendammarna

med översvämningsytor. De föreslagna dagvattendammarna inom planområdet möjliggör även fördröjning och rening av dagvatten. Nya trädalléer och grönytor inom planområdet kan möjliggöra nya gröna stråk, flera passager mellan bebyggelsen och omgivande grönområden lämnas fria för passage. Grönytor och utformningen av matargatan som blir ett skyfallstråk skapar förutsättningar för att hantera extremväder i form av skyfall.

7.3 Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär kostnader för kommunen för utbyggnad av förskola, gator och allmän plats.

Tillskott genom nya tomter genereras för vissa fastighetsägare samt intäkter för inlösen av mark. I övrigt se punkt 6.4 ekonomiska frågor.

Planförslaget bidrar även till flertalet nya bostäder som bidrar till en ökad befolkning och skatteintäkter från dem.

7.4 Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att området får tillgång till en förskola. Utveckling av gång- och cykelvägnätet ger förutsättningar till hållbara transportval. Planområdets innehåll av förskola och olika typer av bostäder ger förutsättningar för en blandning av människor som vistas i området. Planförslaget och den miljö som ska byggas bedöms ha tagit hänsyn till barn där den nya lekplatsen och naturområden kan fungera som en mötesplats och möjligheter till rekreation för alla åldrar.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har främst utarbetats av Rickard Alström, Anna Modigh och Anna Paulsen på Planenheten, Falkenbergs kommun. I planarbetet har även tjänstepersoner på andra enheter och avdelningar på Falkenbergs kommun deltagit.

PLANENHETEN