



**Falkenbergs
kommun**

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för bostäder

Skrea 6:45

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2022-05-10
Reviderad

Samråd 18 maj – 15 juni 2022

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2022-05-10
- Plankarta, 2022-05-10
- Illustrationskarta, 2022-05-10

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2022-04-04
- Fastighetsförteckning, 2022-04-08
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-03-22
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll, 2022-05-04
- Naturvärdesutredning, Ensucon, 2022-02-15
- Bullerutredning, Forcit Consulting, 2022-01-27
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2022-01-14
- Markteknisk undersökning, Sweco, 2022-01-14
- Trafikutredning, Norconsult, 2022-04-25

Handlingar finns på:

- Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg
- Kommunens hemsida: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samrådsmöte

Öppet hus med drop-in hålls **måndagen den 23 maj mellan kl. 17-19 i lokal ”Hållbarheten” (KS-salen)**, ingång från Rådhusorget, där det finns möjlighet att se och ställa frågor kring planförslaget.

Skriftliga synpunkter skickas till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun
Plan- och bygglovsavdelningen
311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Elisabet Wästlund 0346 – 88 60 00

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägförhållanden	5
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	6
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	6
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	7
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	7
3.2	Miljökvalitetsnormer	7
3.3	Strandskydd och biotopskydd	8
4	UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
4.1	Kommunens ställningstagande	8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
5.1	Natur	9
5.2	Bebyggelse	11
5.3	Friytor, rekreation och lek	14
5.4	Gator och trafik	15
5.5	Hälsa och säkerhet	18
5.6	Teknisk försörjning	22
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	24
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	24
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	24
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	25
6.4	Ekonomiska frågor	25
6.5	Tekniska frågor	27
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	27
7.1	Miljökonsekvenser	27
7.2	Ekonomiska konsekvenser	28
7.3	Sociala konsekvenser	28
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med en blandning av friliggande villor, sammanbyggda småhus och flerbostadshus i nordvästra delen av Skrea. Den befintliga vegetationen inom planområdet avses ge karaktär till det nya bostadsområdet och syftet är att tillskapa ett småskaligt och rumsligt bostadsområde där husen upplevs placerade i skog och där byggnaderna och gata tillsammans skapar samlade gaturum.

Inom planområdet möjliggörs bebyggelse i upp till två fulla våningar som kan upplåtas på olika sätt. Förslaget innehåller drygt 70 bostäder men beroende på detaljplanens flexibilitet gällande hustyper kan antalet öka eller minska något beroende på typ av hus.

Strukturen av området är uppbyggd för att skapa utblickar mot skog från de allra flesta husen. Byggnaderna avses placeras nära gatan för att skapa ett samlat gaturum samt möjliggöra för att större del av tomterna kan lämnas orörda som naturtomter för att bevara skogskaraktären i området. Centralt inom planområdet där Kvicksandsbäcken rinner ut från kulvert idag föreslås en damm för rekreation och dagvattenhantering. Norr om denna föreslås en lekplats.

Planförslaget medför en ny passage över Skreavägen för gående och cyklister samt flytt av hållplatsläget för kollektivtrafik på Skreavägen, där läget är anpassat för tillkommande boende både på norra och södra sidan av vägen.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

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

Ansökan om planbesked inkom den 21 augusti 2013. Sökande önskade upplåta marken för lägre bostadsbebyggelse utformad som villor eller radhus. Sökande framförde även att byggande av flerfamiljshus kan prövas.

Kommunstyrelsen gav 2014-02-04 (§ 28) dåvarande Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva bostäder för planområdet.

Detaljplanen tas fram genom utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2020:788, BFS 2020:5, BFS 2020:8) samt Boverkets planbestämmelsekatalog version BFS 2021-10-14.

Uppskattad tidplan

- Samråd maj 2022
- Granskning höst/vinter 2022
- Antagande vår/höst 2023



1.3 Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i sydöstra Falkenberg, cirka 5 km från Falkenbergs centrum. Området avgränsas i söder av väg 767 och i norr av väg 659 (Skreavägen). Nordost om Skreavägen låg tidigare Skrea motell, där planarbete pågår för att pröva nya bostäder på platsen. Sydost om planområdet finns befintlig villabebyggelse samt parhus. I syd/sydväst avgränsas området mot Skreaskogen som är del av ett större sammanhängande rekreationsstråk och i nordväst gränsar planområdet mot ett bostadshus samt brukshundsklubben. Planområdet är drygt 8 ha stort.

Marken inom planområdet ägs av privat fastighetsägare till Skrea 6:45. En mindre del av planområdet utgörs av Skrea s:2 som är en marksamfällighet för Skreavägen.



Figur 1: Karta över Falkenberg tätort. Planområde markerat med röd färg.



Figur 2: Karta över planområdet och dess närområde. Planområdet inom röd markering.

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

Enligt Falkenbergs bostadsförsörjningsprogram för 2017–2021 bör 250 nya bostäder byggas per år. Bland strategierna i bostadsförsörjningsprogrammet kan följande kopplas till aktuell detaljplan:

- Nya detaljplaner ska vara långsiktiga med bestämmelser som tillåter ett mer flexibelt och variationsrikt byggande

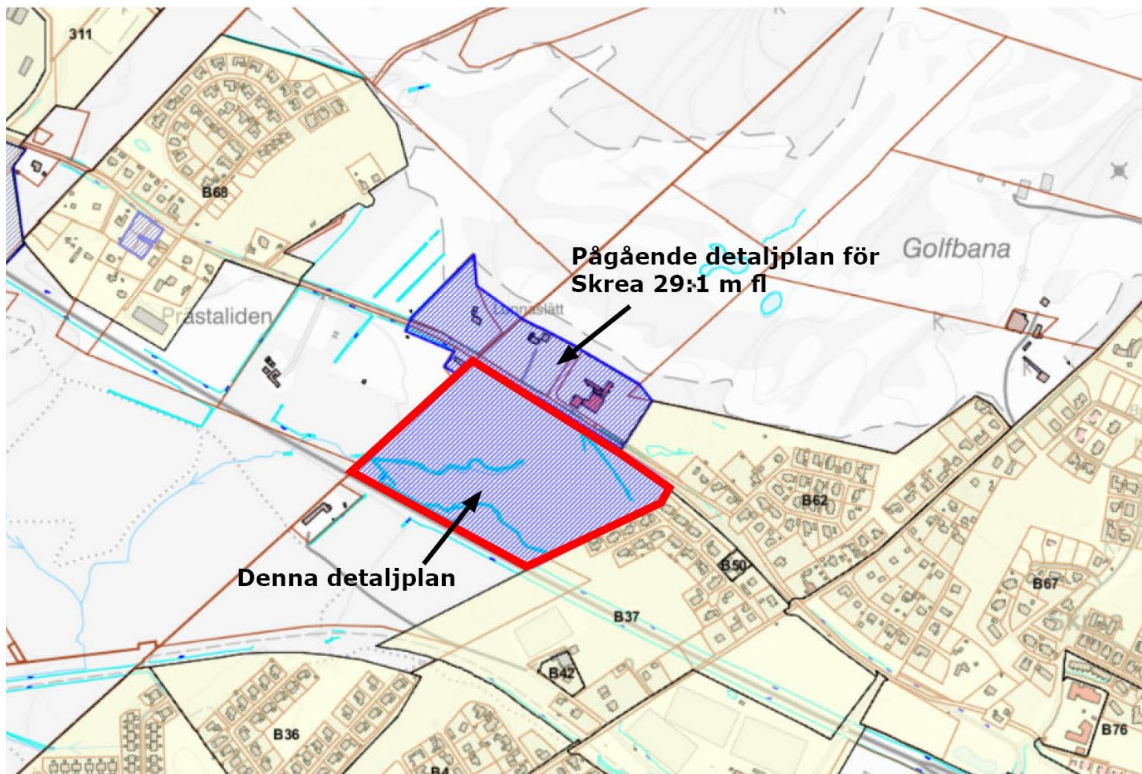
Ett uppdaterat styrdokument för bostadsförsörjningen ska tas fram i kommunen 2022 (beslutat i KS 2022-02-09).

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

I kommunens gällande översiktsplan (antagen 2014-05-27 §93) är området utpekad som delområde kusten. I Översiktsplanen har fem övergripande strategier formulerats, vilka skall vara vägledande för kommunens kommande arbete med samhällsutvecklingen. Av dessa berörs framförallt strategi 1 *Planera för en hållbar samhällsutveckling*, strategi 2 *Satsa på hållbara person- och godstransporter* samt strategi 3 *Förstärk Falkenberg stad* av föreslagen begäran om planläggning. Planförslaget bedöms vara förenlig med delar av strategi 1 och 2, då planområdet tillsammans med föreslaget utbyggnadsområde i gällande delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs centralort, har möjlighet att skapa ett bebyggelsestråk på motstående sidor utmed Skreavägen.

För området gäller delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs centralort (antagen 2007-06-28 §115). Området är inte angivet som utbyggnadsområde i gällande DÖP. I förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Falkenbergs stad (granskningsförslag 2022) finns däremot området med som föreslaget utbyggnadsområde, Lunnaslätt-Skrea motell.

Planområdet omfattas till största del inte av detaljplan. Del av Skreavägen i sydöstra delen av planområdet omfattas av detaljplan B62 "Detaljplan för Skrea 8:2 m fl", antagen 2006-02-23, och omfattar del som är planlagd som HUVUDGATA med enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen B62 innehåller i övrigt framförallt planlagd mark för bostadsändamål. I sydost gränsar aktuellt planförslag för Skrea 6:45 till befintlig detaljplan B37, "Byggnadsplan för Skrea 23:3 m fl", antagen 1978-01-03, innehållande planlagd mark för främst bostadsändamål, men även fritidsområde, idrottsändamål samt område för vägtrafik och järnväg. Norr om Skreavägen pågår förslag till detaljplan för nya bostäder (Skrea 29:1 m fl).



Figur 3: Kartan visar aktuellt planförslag markerat i rött, i förhållande till pågående detaljplan för Skrea 29:1 m fl samt gällande detaljplaner B37 och B62

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust samt riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken. Dessa riksintressen ger att områdena är i sin helhet av riksintresse för sina natur- och kulturvärden och exploateringar får inte skada dessa värden. Riksintresset innebär också att man vid bedömning om en exploatering kan tillåtas, särskilt ska tänka på att bevaka friluftslivets (främst det rörliga friluftslivets) och turismens intressen. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Planområdet ligger strax norr om Västkustvägen, vilken sedan tidigare utgör en barriär för det rörliga friluftslivet i området. I ett större sammanhang innebär planområdet en utökning av bebyggelsen i Skrea och ingår på så sätt i ett större område som är ianspråktaget för bostäder sedan tidigare. Planförslagets tillskott med bostäder bedöms medföra en marginell påverkan på riksintresset.

Närmaste Natura 2000-område är Källtorps våtmarker som ligger drygt 1 km norr om planområdet. Källtorps våtmarker är även särskilt utpekade riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte påverka Natura2000 eller riksintresse för naturvård negativt.

3.2 Miljökvalitetsnormer

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

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs av strandskyddat område för Kvicksandsbäcken. Vattendraget är kulverterat inom planområdets norra del och övergår i öppet vattendrag centralt inom planområdet. Vattendraget leder sedan vidare i kulvert under väg 767. Det öppna vattendraget är omkring två meter eller smalare och omfattas enligt Länsstyrelsens bedömning av storlekskriteriet i 7 kap. 18 § stycke 2 MB. Enligt Länsstyrelsens beslut 2020-07-03 (ärende 511-3794-20) gäller 30 meter strandskydd utmed det öppna vattendraget.

Inom planområdet föreslås gällande strandskydd upphävas inom allmän plats **NATUR**. Detta görs genom planbestämmelse a1 ”Strandskyddet är upphävt. Detta gäller hela användningsområdet.”.

Syftet med upphävandet av strandskydd är att möjliggöra för ny pumpstation för spillvatten samt dagvattenanläggning som krävs för fördröjning av dagvatten från de tillkommande bostäderna. Vilket är ett angeläget allmänt intresse. Dagvattendammen lämpar sig bäst inom strandskyddat område eftersom befintligt vattendrag ligger i lågpunkt med avrinning mot sydväst. Genom att nyttja och bredda bäckfåran för dagvattenanläggningen kan också befintlig avrinningsväg för Kvicksandsbäcken nyttjas.

Inom strandskyddat område avses även gångstigar anläggas.

Naturvärdena invid det strandskyddade vattendraget har naturvärdesklass 3. Artvärdet bedöms obetydligt medan biotopvärdet bedöms påtagligt. Längst vattendraget hittades revlumner (*Lycopodium annotinum*) som genom artskyddsförordningen är fridlyst. Inom området finns även ett tidigare fynd av Etternässla (*Urtica urens*) som är en nära hotad art. Längst vattendraget förekom även ormbunksväxter, blåbärsris, lingonris samt ljung. Vattendraget gynnar insektslarver, groddjur, kräldjur, fåglar och däggdjur. Spår av litet klövvilt syntes vid kanten av vattendraget.

De tänka åtgärdernas påverkan på växt och djurlivet bedöms inte vara betydande då syftet är att behålla naturmarken och vattentillförsel inom området. Hänsyn måste tas till förekomsten av Revlumner och Etternässla inom området. Dagvattendammen ska rena och fördröja dagvattnet så Kicksandsbäcken, som ligger nedströms, inte påverkas negativt.

Planområdet omfattas inte av biotopskydd.

4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

4.1 Kommunens ställningstagande

En undersökning av betydande miljöpåverkan har 2022-03-22 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan.

Det aktuella planärendet beskriver möjliggörandet av nya bostäder inom del av Skrea 6:45 och dess påverkan på omgivningen. Kommunen bedömer inte att planärendet är av sådant slag att en separat miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Detta är under förutsättning att planen tar hänsyn till förekomsterna av Revlumner och Etternässla samt dagvattenutredningens rekommendationer.

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens natur och landskapsvärden kommer delar av områdets karaktär att förändras från natur till tomtmark.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

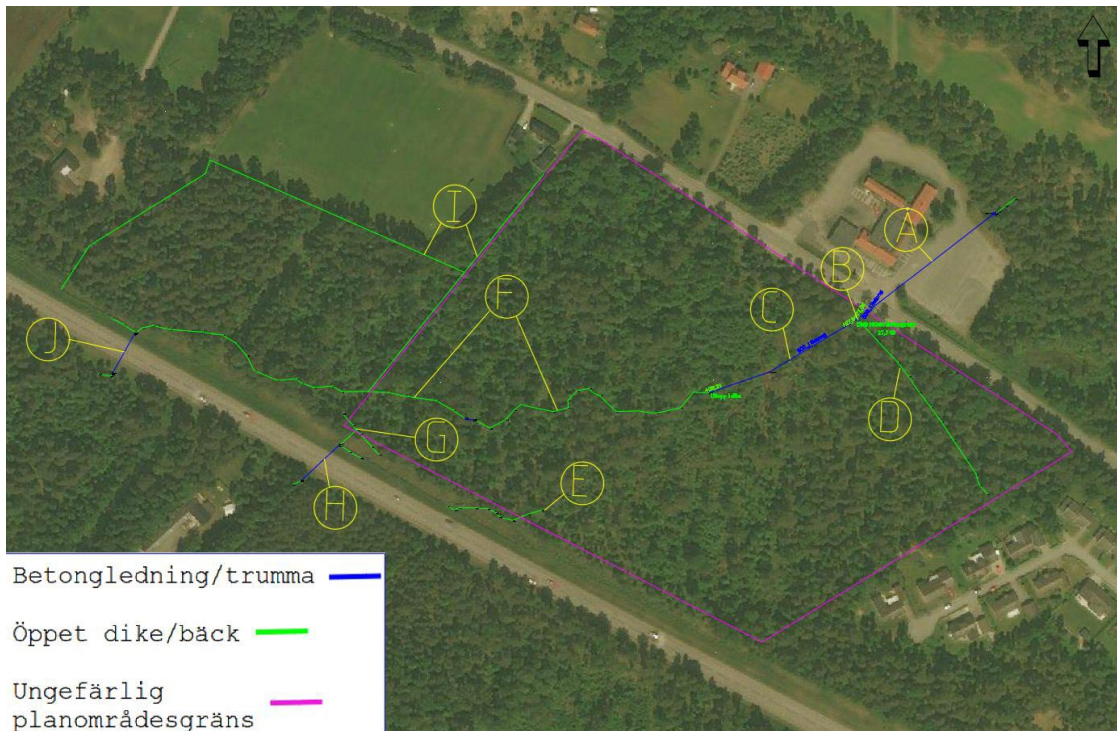
Området avgränsas i sydväst av väg 767 och i nordöst av väg 569 (Skreavägen). Sydost om området angränsar befintlig villabebyggelse i nordväst återfinns skogs- och åkermark.

Planområdet är relativt plant med en generell svag sluttning åt sydväst (Sweco, 2022). Markytan vid utförda undersökningspunkter varierar mellan +25,7 och +28,6. Området innehåller flertalet lågpunkter där särskilt två lågpunkter kommer behöva åtgärdas vid markprojektering. Vid planläggning föreslås markytan inom kvartersmarken generellt höjas något och markytan för öppen dagvattenhantering sänkas mot befintlig marknivå. Planområdet innehåller inga instängda områden (Ramboll, 2022).

Planområdet utgörs av talldominerad blandskog. Inom området finns ett stort antal grova tallar och flera äldre björkar varav flera av björkarna har börjat förmultna och tillskapar död ved i området. Marken har spår efter avverkning. Vegetationen i mittersta delen av området består av tät slyskog av ek, rönn, björk och al. Överlag består mellan- och buskskiktet inom området av tät vegetation som mestadels består av tät slyskog. Även gran finns i område. Fältskiktet domineras av blåbärsris. Området har förekomster av död ved (lågor) i olika nedbrytningsstadier. Ett område skogsmark i sydväst hyser ett påtagligt naturvärde, klass 3, med bland annat ett stort antal grova tallar och flera äldre björkar. Ett område skogsmark i nordväst hyser ett visst naturvärde, klass 4. Större delen av skogsmarken med påtagligt naturvärde föreslås planläggas som allmän plats natur (bestämmelse **NATUR**). Även delar av skogsmarken med visst naturvärde avses sparas inom allmän plats natur.

Inom området finns ett tidigare fynd av Etternässla som är en nära hotad art. Under naturvärdesinventeringen som utfördes av Ensucon 2022 hittades revlummer som är fridlyst i hela Sverige. Hänsyn måste tas till förekomsten av Revlummer och Etternässla inom området.

Den centrala, nordostliga delen av planområdet är sank med ytnära grundvatten. Här finns en gammal brunn och kulvert för Kvicksandsbäcken. Kulverten (C i figur 4 nedan) för Kvicksandsbäcken leds från kulvert nordost (A) och ner i en öppen bäckfåra inom planområdet vilken omfattas av strandskydd (F) samt till ett dike (D). Inom planområdet finns grävt dike (I) som ansluter till Kvicksandsbäcken. Kvicksandsbäcken (F) och dike (D) hyser ett påtagligt naturvärde, klass 3. Diket längs plangränsen i nordväst (I) hyser ett visst naturvärde, klass 4. Dike (E) och (G) mynnar ut i vägdike längs väg 767 och trumma (H).

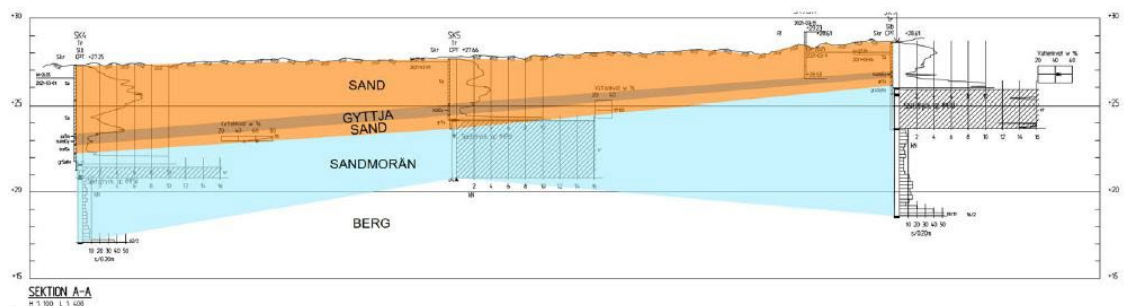


Figur 4: Översikt över befintligt vatten (Ramboll, 2022)

Med planförslaget föreslås den gamla brunnen och kulverterad ledning för Kvicksandsbäckens tas bort och ersättas med ny kulverterad ledning med anslutning till Kvicksandsbäckens söder om föreslagen dagvattendam (se Figur 17 på sidan 25). Området kring Kvicksandsbäckens öppna bäckfåra (G) planläggs som allmän plats natur (bestämmelse **NATUR**) och delar av denna föreslås utvidgas som dagvattendam och fördröjning. Dike (B) planläggs delvis som allmän plats natur (bestämmelse **NATUR**) och som kvartersmark för bostäder (**B**). Som konsekvens av exploateringen kommer vattentillförseln till detta dike försvinna. Dike (I) föreslås kvarstå inom allmän plats.

Geoteknik och radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av SWECO för området, PM daterat 2022-01-14. Jordlagren utgörs generellt av ytlig organisk jord på sand som underlagras av sandmorän på berg. Sandlagret innehåller generellt ett lager av gyttja och ställvis förekommer lera mot djupet i sanden. Se tolkad sektion A-A i Figur 5 nedan.



Figur 5: Tolkad sektion A-A. Se ritning 30036353-G1 i MUR 0 för läge i plan.

Förekommande lager av gyttja och löst lagrad sand bedöms vara särskilt sättningsbenäget. Vid översiktliga sättningsberäkningar med 20 och 40 kPa tillskottslast på markytan (motsvarande en byggnad i två plan respektive en byggnad i två plan + en meter uppfyllnad) bedöms deformationen kunna uppgå till 1–3 cm respektive 2–6 cm.

På grund av varierande mäktighet av sättningsskänsliga jordlager och risk för oregelbundna deformationer i organiska jordar finns risk för ojämna sättningar i området. Sättningsförhållanden måste därmed utredas för varje enskilt objekt under detaljprojekteringen.

Inga generella stabilitetsproblem bedöms föreligga för varken befintliga förhållanden eller planerad byggnation med tanke på områdets plana topografi. Vid större uppfyllnader, tillförda laster eller förändringar i topografin bör totalstabilitetsanalyser genomföras i detaljprojekteringsskedet.

Grundvattenytan varierade mellan 0,0 och 0,6 meter under markytan vid mätning, vilket motsvarar nivåer mellan +25,3 och +28,1. Fri vattenyta har lokaliserats i samtliga nio undersökningspunkter vid utförd utredning och varierande mellan 0,1 och 0,7 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan +25,2 och +28,1. Grundvattnets strömningsriktning bedöms i grova drag följa markytans lutning åt sydväst.

På grund av förekommande höga grundvattennivåer inom området kommer det troligtvis att krävas en generell höjning av marknivån för att undvika problematik med grundvattnet. Uppfyllnaden kommer generera sättningar i förekommande löst lagrad sand och organiska jordar. Sättningarna bedöms dock bildas relativt omgående och inte orsaka några permanenta problem. För att säkerställa att de största sättningarna tas ut innan grundläggning av byggnader och gator påbörjas bör uppfyllnader och eventuell överlast läggas på plats först för att frambringa ett sättningsförlopp. Med detta som förutsättning indikerar utförd undersökning på att planerade byggnader om upp till två plan kan grundläggas i naturligt lagrad jord och hårdgjorda ytor bedöms kunna grundläggas direkt i mark utan förstärkningsåtgärder.

Arkeologi och fornlämningar

Området behöver genomgå arkeologisk utredning enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 11§. En begäran om arkeologisk utredning är inskickad till länsstyrelsen hösten 2021. Planförslaget avses kompletteras med en arkeologisk utredning inför granskningen.

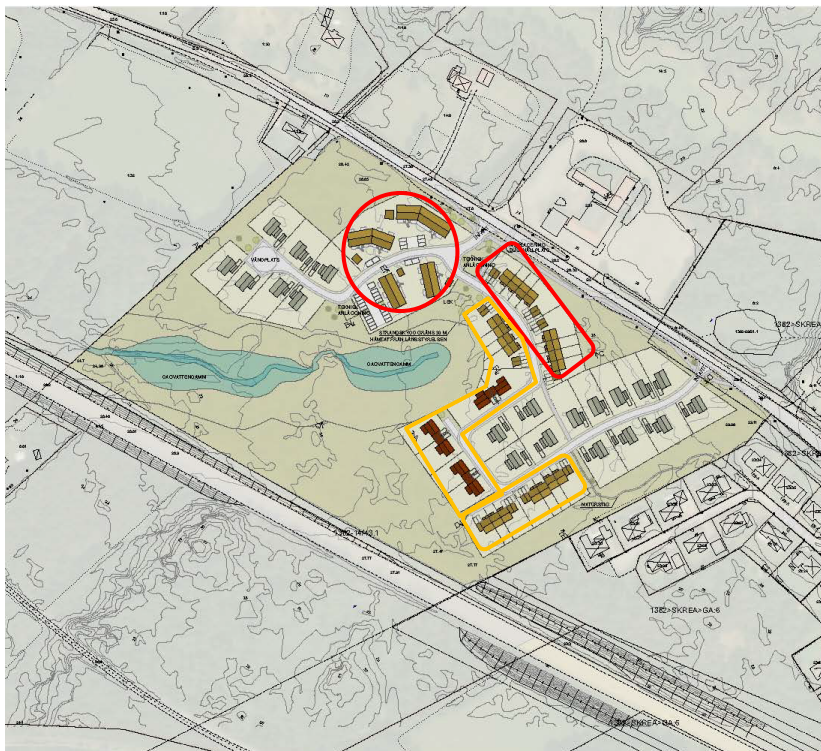
5.2 Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns idag inga bostäder. Planförslaget möjliggör byggnation av drygt 70 nya bostäder. Beroende på val av hustyp kan det totala antalet bostäder öka eller minska något i området. Planförslaget angränsar mot befintliga bostadsområden med småhusbebyggelse, i öst och sydost. Norr om planområdet planeras för ytterligare bostäder med varierande boendeform.

Bebyggelsen inom planområdet föreslås uppföras i form av friliggande villor, sammanbyggda småhus och flerbostadshus i upp till två fulla våningar. Detaljplanen är flexibel inom delar av planområdet. Inom rödmarkerat område kan flerbostadshus eller radhus uppföras (bestämmelse f₁) och inom orangemarkerat område kan sammansatta parhus, radhus eller

kedjehus uppföras (bestämmelse f_2). Inom övriga områden kan endast villor uppföras (bestämmelse f_3).

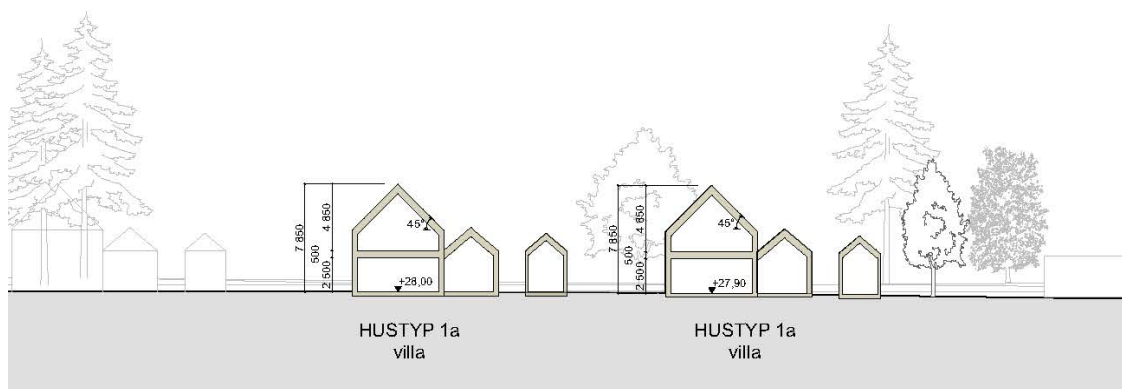


Figur 6: Bild visande detaljplanens flexibilitet. Inom rödmarkerat område kan flerbostadshus eller radhus uppföras, inom orangemarkerat område kan sammanbyggda parhus, radhus eller kedjehus uppföras. Inom övriga områden kan villor uppföras. Illustration: Arkkas Arkitekter

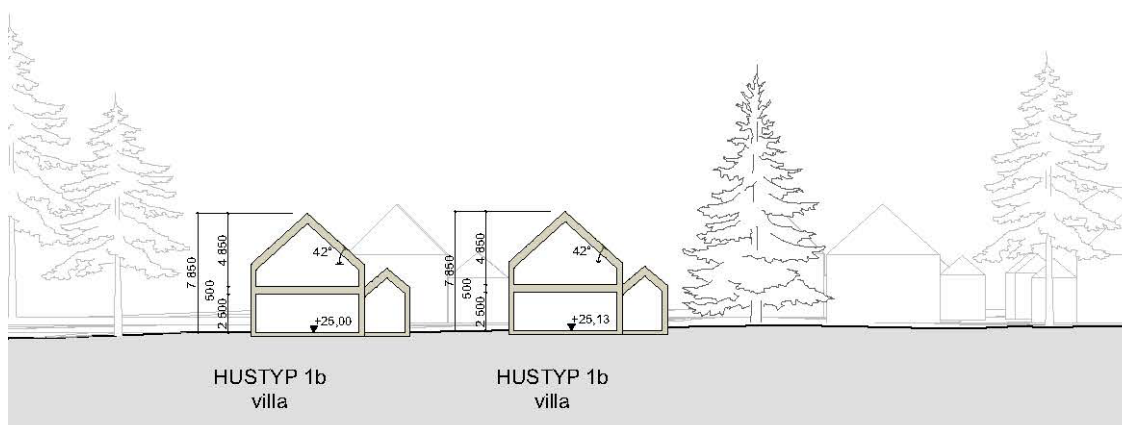
Tanken är att detaljplanen både ska möjliggöra för avstyckning av enskilda fastigheter och bostadsrättstomter. För att inte tvinga avstyckningar har planförslaget försetts med bestämmelser som reglerar hur stor yta som får bebyggas kopplat till fastighetsarean inom egenskapsområde (e_1), största byggnadsarea per tomt för par- och kedjehus (e_2) samt begränsning av minsta tomtstorlek för par- och kedjehus (e_3). Bestämmelse (e_1) avser främst reglera byggnadsarean för flerbostadshus, radhus och dess komplementbebyggelse och bestämmelse (e_2) och (e_3) avser reglera byggnadsarea för par- och kedjehus och dess komplementbebyggelse. Områden som endast är avsedda för villor regleras med en största byggnadsarea per fastighet (e_4) samt bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (d_1).

Bebyggelsen avses uppföras i upp till två fulla våningar och i detaljplanen regleras detta med högsta nockhöjdsbestämmelse för huvudbyggnad från markens medelnivå (h_1) samt (h_2) samt med en minsta takvinkel (o_1). Komplementbebyggelse regleras med en högsta nockhöjd utan krav på takvinkel.

Byggnaderna avses placeras nära gatan för att skapa intima gaturum samt möjliggöra för att större del av tomterna kan lämnas orörda som naturtomter för att bevara skogskaraktären i området. Genom att till exempel placera husens långsidor mot gata respektive baksida skapas förutsättningar för vyer mot naturen med stora fönsterpartier och utan insyn till andra fastigheter och grannhus. För att åstadkomma önskat samspel med naturen och gatan har planförslaget försetts med placeringsbestämmelser (p_1 , p_2 samt p_3), där bestämmelse (p_2) speciellt reglerar bostadshusens avstånd till gata. Inom området för flerbostadshus och radhus finns inte bestämmelse (p_2) då solförhållandena kan behöva styra placeringen.



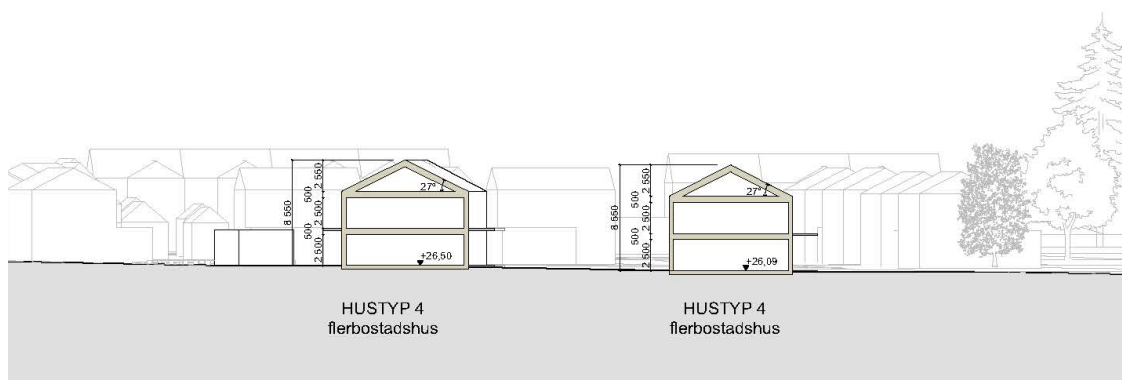
Figur 7: Exempel på villa (hustyp 1 a), Arkkas Arkitekter



Figur 8: Exempel på villa (hustyp 1b), Arkkas Arkitekter



Figur 9: Exempel på radhus (hustyp 3), Arkkas Arkitekter



Figur 10: Exempel på flerbostadshus (hustyp 4), Arkkas Arkitekter



Figur 11: Exempel på småskaligt och rumsligt bostadsområde där byggnaderna och gata tillsammans skapar samlade gaturum. Bild tagen i Mariastaden i Helsingborg.

Arbetsplatser och service:

Närmsta livsmedelsbutik ligger vid Kristineslättssallén ca 3 km från planområdet och närmsta vårdcentral ligger ca 1 km från planområdet. Övrig kommersiell service (livsmedel, apotek m.m) finns vid Hjortsberg centrum, drygt 3 km från planområdet via gång- och cykelväg.

Kommunal service såsom förskola, låg- och mellanstadieskola, fritidsgård, dagcenter och äldreboende ligger vid Hjortsberg centrum. Även den privata förskolan Snäckan montessori samt skolan Thoren Framtid (förskola upp till mellanstadieskola) ligger i närheten till planområdet. Gymnasieutbildning finns i Falkenberg centrum.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Grönstruktur

Idag finns ett viktigt grönstråk utmed Kvicksandsbäcken (genom ridskoleområdet), via Slättenskogen till Falkenbergs golfbana. I Falkenberg grönstrukturstrategier utgör detta område vår grönstrukturens ”stabila rotsystem”. För att den biologiska mångfalden ska finnas kvar i tätortsnära miljöer så är det viktigt att bibehålla sammanhängande grönstråk och att barriärer inte hindrar utbyte och förflyttning av arter. Biologisk mångfald är en förutsättning för många ekosystemtjänster, och därför viktig att bevara och utveckla även i tätortsnära områden. I inventeringen ”Tätortsnära natur” beskrivs området ha visst naturvärde

(naturvärdesklass 4) och anses vara skogsområde med viss betydelse för fågellivet. I naturvärdesinventeringen utförd av Ensucan 2022 finns områden med naturvärde 3 respektive 4. Naturvärdena är främst kopplade till grova tallar samt vattendraget (Kvicksandsbäcken) som finns i västra delen av området.

Planerad bebyggelse tar viss del av det stora sammanhängande grönstråk i anspråk. I planområdet sydöstra gräns har en cirka 20 meter bred grönkil sparats för att möjliggöra utbyte och förflyttning av arter. Dock är väg 767 en befintlig barriär som kvarstår i väster.

Lek och rekreation

Planområdet används till viss del av närboende idag med stigar till befintligt bostadsområde i söder och till Brukshundsklubben i nordväst. Cirka 500 meter nordväst om planområdet ligger Slättens motionsspår. I anslutning till Slättens motionsspår finns ett större sammanhängande grönområde.

Inom planområdet föreslås stora delar skogsmark kvarstå, framförallt kring vattendraget centralt inom området och i väster mot väg 767. Mellan husgrupperna finns flera släpp som skapar utblickar och möjlighet till rörelse inom området. Dessa delar säkras genom planbestämmelsen allmän platsmark (**NATUR**).

Skogen har i stora delar slyat igen, men har potential att bidra med rekreativa och estetiska värden efter viss gallring. Mot väg 767 i sydväst bör skogen bevaras något tätare som en buffert mellan vägen och bostäderna. Vattendraget centralt i området avses breddas för dagvattenhantering och samtidigt ges mer rekreativa värden än vad som finns i vattendraget idag. Mellan bostäderna finns flera grönsläpp för att skapa kopplingar mot brukshundsklubben i nordväst, bostadsområdet i sydost och kvarstående naturmark inom planområdet. Mot väster avgränsas rekreativsområdet av väg 767. I öster kommer ny säker gångpassage anläggas över Skreavägen och möjliggöra åtkomsten till Falkenbergs golfbana som ligger på höjden norr om Skreavägen.

Inom planområdet föreslås en allmän lekplats att anordnas och säkerställs inom ytan med planbestämmelsen allmän plats lek (**PARK₁**). Även delar av anslutande allmän plats (**NATUR**) är avsedd att användas för lekytan. Grönområden inom och i anslutning till planområdet inbjuder även till spontanlek.

5.4 Gator och trafik

Trafikföring

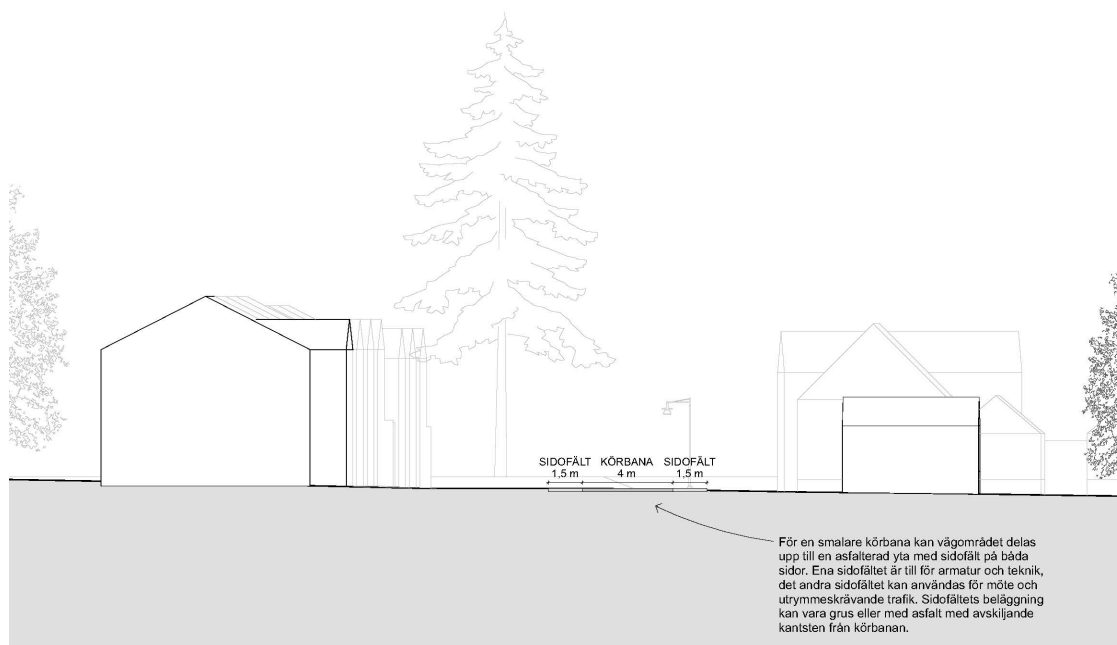
Planområdet angörs med bil från Skreavägen (väg 659) via två nya infarter varav den norra infarten är samordnad med pågående detaljplan norr om Skreavägen (Norconsult, 2022). För Skreavägen är kommunen väghållare. Längs med Skreavägen finns en separat gång- och cykelbana. Vägen fungerar som tillfartsväg för boende och verksamheter som ligger längs Skreavägen. Den södra halvan av Skreavägen planläggs som allmän huvudgata (**GATA₁**) och mot gatan finns bestämmelse om **utfartsförbud** för att hindra enskilda utfarter mot Skreavägen. Hastighetsbegränsningen på Skreavägen är 50 km/h och antalet fordon per vardagsdygn uppgår till 1175, varav tunga fordon utgör ca 7 % (2021).

Söder om planområdet ligger väg 767 som Trafikverket är väghållare för. Vägen har en årsdygnsmedeltrafik på 6150 fordon/dygn varav ca 7 % utgörs av tunga fordon (2015). Hastigheten på vägen är 80 km/h. Mot väg 767 föreslås ingen koppling.

Inom planområdet föreslås nya gator för blandtrafik anläggas. Nya gator ges en bredd om totalt cirka 7 meter. Detta regleras i detaljplan som allmän lokalgata (**GATA₂**).

Gata

Gatorna inom området föreslås gestaltas med en smal körbana av asfalt med en bredd på ca 4 meter och en 1,5 meter bred zon av grus/stenmjöl på bägge sidor. Ytorna vid sidan kan även utformas med marksten eller asfalt med en markstenslinje. Inom ena sidofältet ryms gatubelysning och andra nödvändiga tekniska funktioner. Den smala körbanan uppmuntrar till lägre hastigheter samtidigt som sidorna kan användas vid mötande trafik. Men en grusyta skapas en mjuk övergång till omgivande skog och naturmark eller trädgård. Gångstråken i området föreslås ha en markbeläggning av stenmjöl.



Figur 12: Gatusnitt av föreslagen gestaltning av gata

Gång- och cykel

Området ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät på sydvästra sidan om Skreavägen. Från planområdet nås viktiga målpunkter som skola och service i Hjortsberg centrum på ett säkert sätt med cykel.

På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken. En separat gång- och cykelväg föreslås anläggas som anslutning till befintligt gång- och cykelvägnät på sydvästra sidan om Skreavägen och hållplatsen.

En ny gång- och cykelpassage ska anläggas över Skreavägen för att möjliggöra en säker koppling över vägen, däribland för att säkra en säker väg till busshållplatserna och planerad exploatering norr om Skreavägen (Norconsult, 2022). Gång- och cykelpassager behöver även anläggas över de två infarterna till området.

Inom allmän plats natur (**NATUR**) avses gångstråken utgöras av naturstigar och inte av anlagda gång- och cykelvägar.



Figur 13: Inom naturmarken föreslås gångstråken bestå av naturstigar och inte anlagda gång- och cykelvägar. Bild tagen på skogen intill befintligt bostadsområde söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Området har relativt god tillgång till kollektivtrafik. Området trafikeras av busslinje 351 (Falkenberg C – Halmstad C) och busshållplats finns på Skreavägen. Till Falkenberg busstation tar resan 13 minuter. Turtätheten är 1-2 gånger i timmen i vardera riktning.

Med planförslaget avses befintliga busshållplatser på Skreavägen flyttas sydöst för att möjliggöra ett mer kollektivtrafiknära läge för tillkommande bostäder på båda sidor om Skreavägen. Till en början kommer befintlig stolpe för busshållplats flyttas till det nya läget. För att möjliggöra eventuell framtida bussficka och väderskydd på hållplatsen på den sydvästra sidan ges utrymme i denna detaljplan. Detta regleras i detaljplan som allmän gata (**GATA₁**). Motsvarande utrymme för hållplats föreslås i pågående detaljplan norr om Skreavägen.

Parkering

Enligt Falkenbergs parkeringsnorm ska 11 p-platser per 1000 kvm BTA finnas för flerbostadshus. För enbostadshus ska 2 p-platser finnas på respektive tomt eller beräknat 1,7 p-platser per enbostadshus om parkeringen anläggs som en samlokaliserad gemensam parkering.

För villor, par-/rad- och kedjehusen avses parkeringsbehovet lösas inom respektive tomt/fastighet. För flerbostadshusen avses parkeringsbehovet lösas inom gemensam parkeringsyta inom respektive fastighet.

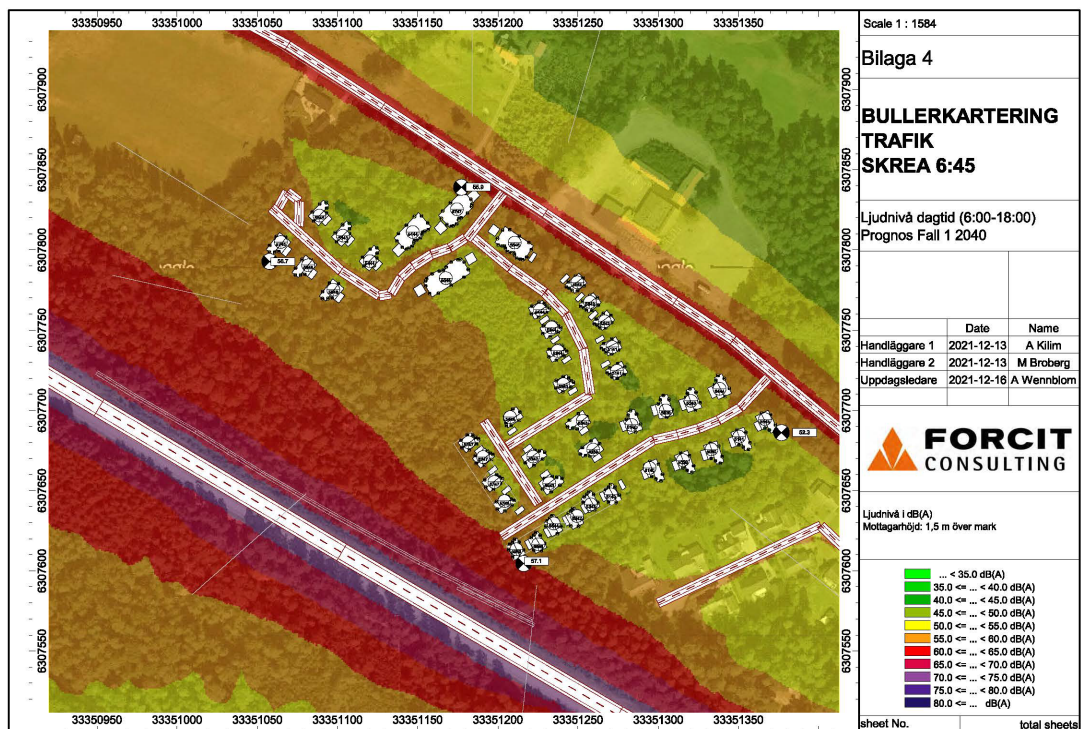
5.5 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

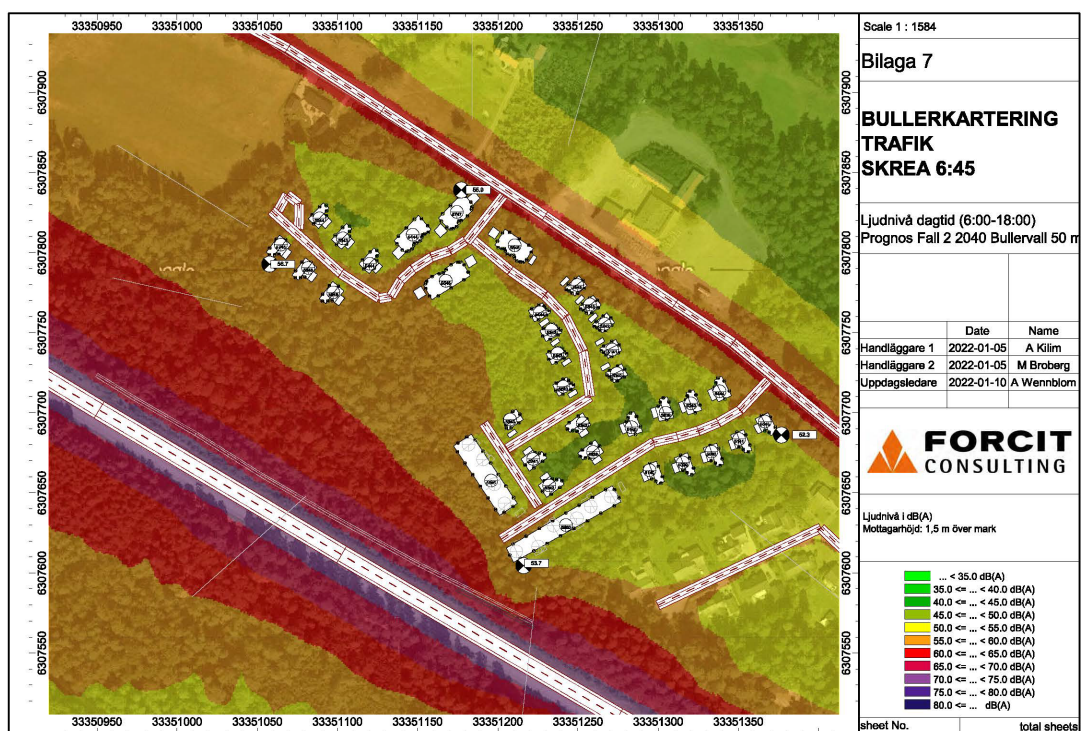
En översiktlig bullerutredning har tagits fram för detaljplanen (Forcit Consulting 2022). Planområdet angränsar till två vägar på var sin sida, en större 80-sträcka på väg 767 samt den mindre Skreavägen (50 km/h). Bullerutredningen har även inkluderat närliggande villagata med hastighet om 30 km/h. Prognosticerade trafikmängder år 2040 för väg 767 är 8057 fordon/dygn (varav 6,7 % är tunga fordon), för Skreavägen är prognosticerade trafikmängder 1539 fordon/dygn (varav 6,7 % är tunga fordon) och sammanlagad trafikmängd år 2040 för övriga gator är 328 fordon/dygn (varav 7 % är tunga fordon).

De sammanlagda bullernivåerna för prognostiserade trafikmängder år 2040 visar att man uppfyller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader om:

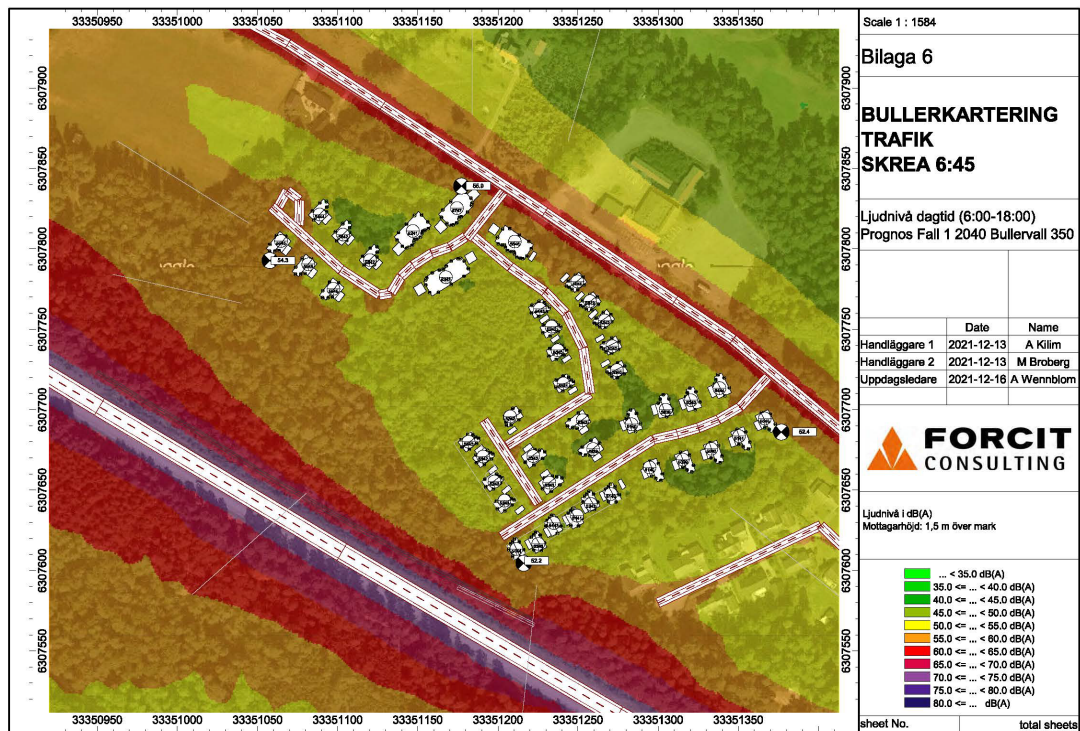
- föreslagen bebyggelse i sydvästra hörnet uppförs som fristående villa med byggnadshöjd 5 meter och 7 meternockhöjd och sadeltak (fall 1 i bullerutredningen). Dock är placeringen av uteplats begränsat med acceptabelt bullervärde (se bilaga 4/figur 13)
- en 1,5 hög bullervall som är 50 m lång förlängning av befintlig vall från SKREA 23:3 till SKREA 6:45 anläggs, klaras byggnadshöjd 7 m med platt tak för radhus i sydvästliga hörnet (fall 2 i bullerutredning). Dock är placeringen av uteplats med acceptabelt bullervärde begränsad för ett par tomter (se bilaga 7/figur 14)
- en 1,5 hög bullervall som är 350 m lång förlängning av befintlig vall från SKREA 23:3 till SKREA 6:45 anläggs, klaras riktvärden för bullerutsatta bostadshus, både fristående och radhus med byggnadshöjd 7 meter (fall 1 och 2). Dock är placeringen av uteplats med acceptabelt bullervärde fortsatt begränsad för ett par tomter. Däremot sänks nivåerna för flera av de övriga uteplatserna och utomhusmiljön avsevärt vid anläggande av en 350 m lång bullervall (se bilaga 6 /figur 15)



Figur 14: Trafikbullerberäkning prognos 2040, fall 1



Figur 15: Trafikbullerberäkning prognos 2040, fall 2 med förslag på en 1,5 hög bullervall som är 50 m lång förlängning av befintlig vall från SKREA 23:3 till SKREA 6:45



Figur 16: Trafikbullerberäkning prognos 2040, med förslag på en 1,5 hög bullervall som är 350 m lång förlängning av befintlig vall från SKREA 23:3 till SKREA 6:45

För att klara riktvärdena för buller för den bebyggelse som planförslaget medger krävs minst en 50 meter lång och 1,5 meter hög bullervall som ansluter mot befintlig bullervall i söder. Planförslaget har därför försetts med planbestämmelse (**bullerskydd₁**) om att bullerskydd ska anläggas med en höjd av +29,5 meter över nollplanet (vilket är 1,5 meter över vägbans marknivå för väg 767) samt att bullervallen ska ha en längd på minst 50 meter. Bestämmelse om att bullerskydd får uppföras (**bullerskydd₂**) finns längs med hela planområdet västra gräns för att möjliggöra att ett längre bullerskydd kan uppföras. Förslagsvis kan överskottsmassor från anläggande av dagvattendamm användas för uppförande av bullervall. Bullerskyddet inom det större området ska dock inte utgöras av bullervall som överstiger 1,5 meter i höjd över marknivån för väg 767 av gestaltungsskäl. Längs med planområdet sluttar marknivån på väg 767 från högre nivå i söder ner mot norr och bullerskyddet avses successivt följa en maximal nivå om 1,5 meter över vägbans lutning. Därför anges i bestämmelsen att denna del av bullerskyddet ska anläggas i anpassning till anslutande marknivå och får ha en maximal höjd om +27,5 meter över nollplanet i norr och +29,5 meter över nollplanet i anslutning till bullervallen i söder.

Radon

En tidigare utförd undersökning av markradon i närområdet indikerar att markradonhalter ligger inom normalriskintervallet, vilket medför radonskyddat byggande. Ingen radonmätning har kunnat utföras inom aktuellt planområde på grund av högt stående grundvatten och kompletterande analyser ska därmed utföras i samband med detaljprojekteringen. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen risk för förorenad mark.

Risk för skred, erosion och översvämning

Se avsnitt 5.1 Natur under rubrikerna *Mark, vatten och vegetation* samt *Geoteknik och radon* angående risk för skred och erosion.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram i samband med detaljplanen (Ramboll, 2022). För att säkerställa att skyfall som drabbar området inte orsakar skador på fastigheter inom planområdet har utredningen tagit fram förslag på höjdsättning av marken för att leda skyfallsvattnet via ytavrinning till bestämda platser där skyfallet kan hanteras (föreslagna flödesriktningar redovisas i bilaga till dagvatten- och skyfallsutredningen). Den yta som bedöms lämplig för att hantera skyfall inom området är grönområdet där dammarna föreslås anläggas. Förslaget innefattar att marken runt dammarna föreslås släntas ned, vilket tillsammans med dammarnas reglervolym ger en total tillgänglig volym på 1442 m³. Den tillgängliga volymen bedöms tillräcklig då skyfall från oexploaterad naturmark ej förväntas nå avsatt skyfallsyta samt att viss fördröjning i lokala lågpunkter anses kunna tillgodoräknas. Förslaget bedöms också förbättra skyfallssituationen nedströms planområdet bland annat vid vägtrummmorna som går under väg 767. Skyfallet föreslås ledas till avsatt yta via tre skyfallsvägar (gröna pilar i Figur 17 nedan). En fjärde skyfallsväg har föreslagits inom området som inte mynnar ut på avsatt skyfallsyta, utan leds i stället till ett mindre befintligt dike beläget vid den västra planområdesgränsen. Anledning till att denna lösning föreslagits är på grund av att det skulle krävas omfattande markhöjningar av planområdets västra del för att leda dess skyfall till avsatt skyfallsyta. Vidare har mängden skyfall som genom förslaget belastar diket bedömts som måttligt varpå lösningen anses acceptabel.

Höjdsättningen av skyfallsvägarna kommer att behöva ses över under detaljprojekteringen. Det är vid höjdsättning av marken viktigt att ta hänsyn till att höjdsättningen utförs så att dagvatten och skyfall kan avledas till avsedda ytor, exempelvis enligt de principerna som utarbetats i utredningen.

Skyddsrum

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

Räddningstjänsten

Vattenförsörjning behöver anläggas inom området i och med exploateringen. För brandförsörjningen rekommenderas att anlägga en brandpost vid den norra infarten till planområdet. Kapacitetsmässigt uppskattas ett uttag på 20 l/s kunna tillgodoses i brandposten vid händelse av brand. Sträckningen på dricksvattenledningen och placeringen av förslaget alternativt släckningssystem redovisas i bilaga till dagvatten- och skyfallsutredningen (Ramboll, 2022).

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Inom planområdet finns ingen befintlig vatten- eller spillvattenhantering. För dagvatten (naturvatten) som kommer uppströms norrifrån finns befintliga ledningar, diken och bäck. Se beskrivning i avsnitt 5.1 Natur under rubrikerna *Mark, vatten och vegetation*. Vid exploatering av området ska nya ledningar för vatten, spill och dagvatten byggas ut och ansluta till VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

En dagvatten- och skyfallsutredning innefattandes förprojektering av dag-, spill- och vattenledningar har tagits fram i samband med denna detaljplan (Ramboll, 2022). Förslag på ledningssträckning visas i figur 17 nedan. Utredningen har tagits fram i samverkan med VA- och dagvattenutredningen för pågående detaljplan norr om Skreavägen (Cowi, 2022) och enligt förslaget kommer vatten-, spill- och dagvattenledningarna inom denna detaljplan anslutas till VA-ledningarna som föreslås byggas ut i detaljplanen norr om Skreavägen.

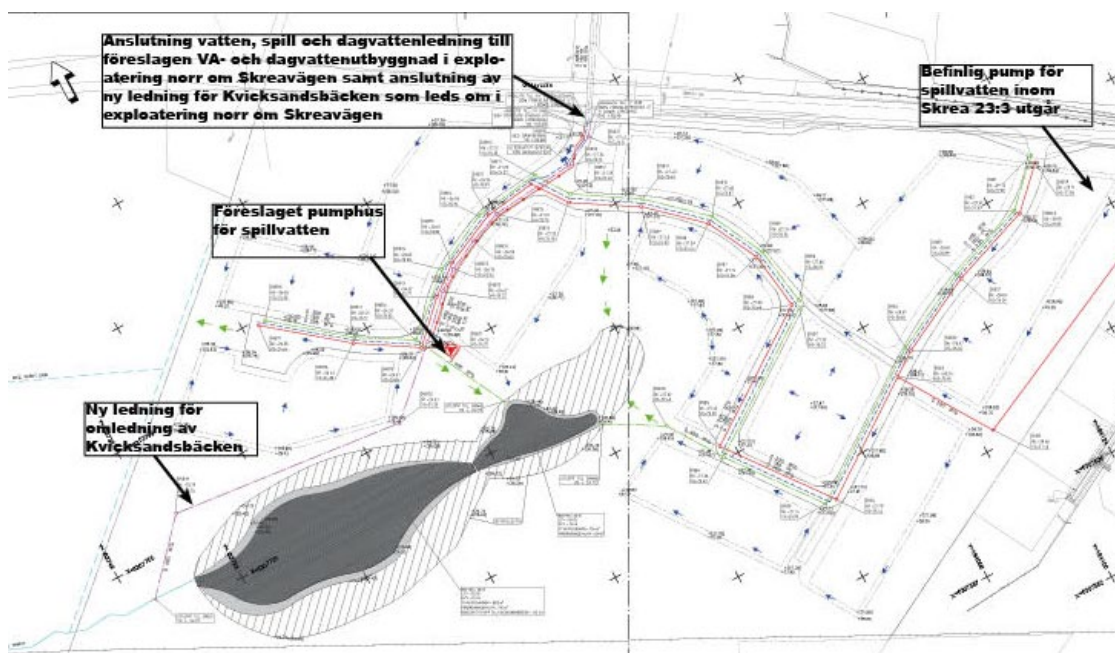
Flödet för dricksvatten är beräknat till 14 l/s med hänsyn till planområdets dricksvattenbehov samt släckvatten. Dricksvattenledningens rekommenderas anläggas med en V160 PE. Den anslutande dricksvattenledningen som föreslås i detaljplanen norr om Skreavägen är en V160 PE.

Spillvattensystemet som behöver anläggas inom planområdet har bedömts lämpligast att utforma med självfallsledning till planområdets lågpunkt och därifrån sedan via trycksatta ledningar pumpa spillvattnet till anslutningspunkten mot föreslagen exploatering norr om Skreavägen, se Figur 17 nedan. Där ledningssystemet övergår trycksatt kommer även ett nytt pumphus anläggas. Förslaget spillvattennät föreslås även inkludera en anslutning till den befintliga spillvattenledningen på Fritzells väg och erhålla ett tillskott av spillvatten från nio befintliga bostäder längs gatan. Genom att koppla på dessa byggnader till det nya spillvattensystemet kommer den befintliga pumpen inom Skrea 23:3 utgå.

Dagvattenhanteringen för planområdet har dimensionerats för ett 20-årsregn med 1,3 klimatfaktor. Beräknat utflöde till Kviksandsbäcken är 1,5 l/s ha. I utredningen har det fastställts att planområdet behöver fördröja 898 m³ dagvatten. Föreslagen dagvattenhantering för planområdet föreslås längsmed den befintlig sträckningen av Kviksandsbäcken. Placeringen lämpar sig bra för att hantera dagvatten då större delar av den naturliga avrinningen leds via bäcken. Utifrån både fördröjnings- och reningsperspektiv föreslås en dagvattenhantering innehållande två dammar i serie med en försedimenteringsdamm och en primärdamm. Dessa anläggningar har tillsammans en total fördröjningskapacitet på 909 m³, vilket tillgodoser fördröjningskravet. I framtiden dagvatten- och skyfallsutredning återfinns flödesschema, beräknat ytanspråk, maxdjup och fördröjningsvolym. Då grundvattnet står i marknivå under vissa delar av året anses infiltration till grundvattnet inte möjligt, varpå dammarna föreslås anläggas med tätande membran. Det tätande membranet säkerställer att rent och smutsigt vatten inte blandas samt att anläggningarna inte fylls upp med grundvatten.

Angående dammarnas släntlutningar föreslås de anläggas med olika släntlutningar över permanent vattenyta. Förslaget innefattar att försedimenteringsdammen anläggs med en 1:5 slänt och att primärdammen anläggs med en 1:10 slänt över permanent vattenyta. Under den permanenta vattenytan föreslås båda dammarna anläggas med en lutning på 1:5.

Det som ska tas i beaktning vid detaljprojektering är att grundvattennivåerna tidvis står i befintlig markyta. De höga grundvattennivåerna innebär en begränsning vid tillämpandet av LOD för de ytor där mindre omfattande markhöjningar planeras. Förslag på hur LOD kan tillämpas för de olika fastigheterna är att exempelvis leda fastigheternas takvatten via stuprörskastare över grönytor och minimera de hårdgjorda ytorna med fördel för grönytor. Vid flerbostadshusen där LOD inte kan tillämpas, parkeringsytor samt längsmed lokalgatan rekommenderas separata dagvattenanläggningar anläggas som till exempel svackdiken eller makadamdiken för att fördröja och rena dagvattnet ytterligare.



Figur 17: Bild redovisandes föreslag till utbyggnad av VA- och dagvattensystem inom detaljplanen samt omledning av Kvicksandsbäcken.

Planförslaget har försetts med planbestämmelse om att källare inte får finnas samt att lägsta golvnivå är 0,4 meter över marknivå vid förbindelsepunkt för dagvatten utifrån anpassning till föreslagen VA-utbyggnad. Föreslagen pumpstation säkras med ett E-område för teknisk anläggning och planförslaget har även försetts med korsmark inom kvartersmarken närmast föreslagen pumpstation för att minska risk för störning för närboende.

Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet ingår i Falkenbergs energis område för el och nya ledningar och transformatorstation för elnät kommer byggas ut. Transformatorstation säkras med ett E-område för teknisk anläggning i föreslagen detaljplan.

Det finns ingen fjärrvärme i området att ansluta till.

Skanova har teleledningar i Skreavägen och i befintligt bostadsområde söder om planområdet. Tele2 och Telenor har fiber i Västkustvägen.

Avfall

Närmaste återvinningscentralen ligger drygt 1 km från planområdet. Kommunal sophantering sköts av VIVAB. Sophämtning föreslås genomföras från lokalgatan inom planområdet i anslutning till bostäderna. Gatans kurvradier är anpassade för att ge plats för renhållningsfordon med möte av personbil och vändplatsens yta är dimensionerad för vändning av sopbil utan backrörelser.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet omfattar till största del fastigheten Skrea 6:45 som ägs av Svenska kyrkan samt av samfälligheten Skrea s:2.

Exploator för detaljplanen är Mjöbäcksvillan AB. Vid detaljplanens fastställande väntas ägarbyte ske och exploator tar över ägandet av fastigheten.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Därmed ansvarar kommunen för iordningställande, underhåll och skötsel av mark som i detaljplanen redovisas som allmän plats, såsom gator, gång- och cykelvägar och grönområden inom detaljplaneområdet. Den allmän platsmark som iordningställs av kommunen bekostas av exploitören genom en exploateringsavgift. Villkor gällande utbyggnad och exploateringsavgift regleras i ett exploateringsavtal.

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

Kommunen ansvarar för iordningsställande av ny ledning för omledning av Kvicksandsbäcken. Detta bekostas av exploitören och kommer preciseras i ett exploateringsavtal.

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

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploator för byggnation och anläggningsarbeten.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet, om marken är förorenad samt 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.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet ansöks av berörd markägare/exploatör.

Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Området berörs inte av någon fastighetsplan.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Planområdet möjliggör avstyckning av nya fastigheter för bostadsändamål, både för enbostadshus och flerbostadshus. Bildande av fastigheter i enlighet med detaljplanen görs av Lantmäteriet efter ansökan. En sådan lantmäteriförrättning ansöks och bekostas av berörd markägare/exploatör.

Del av samfälligheten Skrea s:2 bör upphävas för att genomföra detaljplanen. Upphävande sker efter ansökan till Lantmäteriet som då prövar den sökta åtgärden. Kommunen ansöker och exploatören bekostar en sådan lantmäteriförrättning.

För att säkerställa placeringen av planområdets fastighetsgränser ansöker och bekostar exploatören fastighetsbestämning mot fastigheten Källstorp 1:19.

Ledningsrätt och servitut

Inom område som på plankartan maskeras med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt styckas av till egna fastigheter.

Servitut kan bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörd fastighetsägare. En sådan lantmäteriförrättning ansöks och bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare. Befintliga rättigheter kan komma att omprövas alternativt upphävas.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar berörs av förslaget. Eventuellt kan nya mindre gemensamhetsanläggningar behöva bildas för tillfartsvägar som endast rör ett fåtal fastighetsägare. I sådant fall bekostas sådan av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen.

6.4 Ekonomiska frågor

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

Berörd markägare/exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Exploatören bekostar iordningsställande av allmän platsmark var i ingår utbyggnad/ombyggnad av gator, gång- och cykelvägar, grönytor, bussfickor m.m. I exploateringsavtalet preciseras exploatörens åtaganden.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare. Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör

Exploatören bekostar omledningen av Kvicksandsbäcken.

Avtal

Markägare/exploatör bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun. För övrig tillkommande bebyggelse kommer planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att tas ut.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören, som är Mjöbäcksvillan AB och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och omfattar bland annat utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, ev. ledningsflytt, dagvattendammar, exploateringskostnader m.m.

Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet bör tecknas mellan FAVRAB och berörd exploatör/markägare. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Inlösen och ersättning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Huvudmannaskapet innebär att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Exploatören ska till kommunen kostnadsfritt överlåta egen ägd mark inom exploateringsområdet som i kommande detaljplan blir utlagd som allmän platsmark. Detta kommer att tas med i kommande exploateringsavtal.

Plankostnader

Detaljplanen bekostas av Mjöbäcksvillan AB.

6.5 Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Dagvatten får under byggtiden inte avledas till känslig recipient.

En anmälan behöver göras till Länsstyrelsen i Hallands län för att få anlägga föreslagna dagvattendammar. Utöver detta krävs även enligt miljöbalken att en anmälan upprättas hos miljö- och hälsoskyddskontoret på Falkenbergs kommun med anledning av att dagvattenförhållanden förändras inom planområdet på grund av exploateringen.

En anmälan om vattenverksamhet krävs för omledning av Kvicksandsbäcken. Åtgärden ska påbörjas inom 2 år och avslutas inom 5 år efter godkännande.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvenser

Idag finns ett viktigt grönstråk utmed Kvicksandsbäcken (genom ridskoleområdet), via Slättenskogen till Falkenbergs golfbana. I Falkenberg grönstrukturstrategier utgör detta område vår grönstrukturens ”stabila rotsystem”. Planerad bebyggelse skär av delar av detta grönstråk. För att den biologiska mångfalden ska finnas kvar, och ekosystemtjänsterna fortsatt ska fungera, har planförslaget utformats med en grön kil i den södra delen för att bibehålla ett sammanhängande grönstråk och att barriärer inte hindrar utbyte och förflyttning av arter.

Planförslaget innebär att skog kommer tas ner för att ge utrymme för nya bostäder och dagvattendamm. I centrala delen av planområdet ersätts en befintlig del av Kvicksandsbäcken med en ny, bredare dagvattendamm och skyfallsyta. Detta gör att delar av befintlig vegetation behöver tas bort vilket kan ha negativa miljökonsekvenser. Som kompensation kan trädstammar och grenar läggas på lämpliga platser inom kvarvarande skogsmark så att de får utgöra boplatser för insekter (faunadepåer). Vid röjning av undervegetation i skogen är det lämpligt att spara en del snår och buskage som skydd för insekter och småfåglar. Även återplantering kan behövas.

Planförslaget kommer minska artrikedomen inom planområdet för bostadsmark då matjord ofta tillförs och anläggningar av gräsmattor sker. Näringen gör att artrikedomen av blommande örter minskar. Planförslaget kommer även ha en påverkan på artrikedomen inom den allmänna platsen om än mindre påverkan då skogen och dess artrikedom föreslås bevaras i

största möjliga mån. Markslitage som stigar som trampas upp kan ha en positiv påverkan för många insekter då markslitage i den sandiga marken skapar lämpliga ytor för bobygge.

Beträffande föroreningssituationen uppfyller samtliga föroreningar kommunens riktvärden. Vidare påvisades dock en mindre ökning för fåtalet föroreningar efter exploatering i jämförelse med befintlig situation. Ökningen bedöms dock inte bidra till en otillåten påverkan på recipienten, varpå exploateringen inte påverkar recipientens möjligheter att uppnå god ekologisk- och kemisk status i framtiden. Sammanfattningsvis leder detta till att planområdet anses uppfylla miljö kvalitetsnormerna (Ramboll 2022).

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär kostnader för kommunen för utbyggnad av allmän plats, omledning av gång- och cykelbanan längs Skreavägen samt utbyggnad av VA- och dagvatten. Kostnaden regleras i exploateringsavtal tillsammans med exploitören. Utbyggnaden av VA bekostas av VA-kollektivet och avgift tas ut av taxa.

Planförslaget bidrar även till ca 70 nya bostäder som bidrar till en ökad befolkning och skatteintäkter till kommunen.

7.3 Sociala konsekvenser

Föreslagen bostadsbebyggelse inom planområdet innebär ett tillskott av småhus och flerbostadshus, något som eftersträvas utifrån kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsmål. Skogen som planområdet består av används delvis av närboende idag. Befintliga stigar leder från Skreavägen till bostadsområdet i söder och brukshundsklubben i norr. Dock består en hel del av marken av otillgänglig slyskog och vattensjuk mark. En utbyggnad av området kommer bidra till en gallring av den otillgängliga delen av skogen och tillsammans med en utbyggnad av dammen och lekplatsen bidrar det till en upprustning av området och ökad attraktivitet och trygghet. Kopplingar till bostadsområdet i söder och brukshundsklubben i norr kommer kvarstå. Vid en exploatering norr om Skreavägen stärks kopplingarna i området ytterligare. I väster består fortsatt väg 767 som en barriär.

Ett befolkningstillskott i staden är även positivt eftersom det kan bidra till ett tillräckligt besöks- och kundunderlag för handel och servicefunktioner i närliggande servicepunkter och centrum samt bidra till utökad kollektivtrafik. Läget ger också goda förutsättningar för hållbara transporter, såsom gång-, cykel- och kollektivtrafik genom att det finns befintliga gång och cykelbanor samt utveckling av busshållplats i anslutning till planområdet. Planområdet är beläget ca 5 km från Falkenbergs centrum och har god tillgång till kollektivtrafik med bussförbindelse in till centrala Falkenberg 1-2 gånger i timmen vardagar. Planförslaget medger ökat antal boende i området vilket kan riskera att biltrafiken ökar. Stadsbilden bedöms kunna bibehållas eftersom planen medger bebyggelse i natur med en byggnadshöjd i förhållande till befintlig bebyggelse vilket är 1-2 våningar.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Elisabet Wästlund för planavdelningen på Falkenbergs kommun. I planarbetet har representanter från plan- och bygglovsavdelningen och övriga avdelningar inom Falkenbergs kommun deltagit.

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Elisabet Wästlund
Planarkitekt

Johan Cronqvist
Planchef