



Falkenbergs  
kommun

## Granskningshandling



Detaljplan för bostäder

### **Skrea 6:164 (tidigare Skrea 6:45)**

Falkenbergs kommun, KS2013/293

Planbeskrivning

Upprättad 2022-05-10  
Reviderad 2025-03-04

# En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

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

## Planhandlingar

Planbeskrivning, 2025-03-04

Plankarta, 2025-03-04

Illustrationskarta, 2025-03-04

Samrådsredogörelse, 2025-03-04

## Övriga handlingar

Grundkarta 2025-12-11

Fastighetsförteckning, 2025-02-10

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-03-22

Bilaga B Naturvärdesinventering, 2023-11-15 Ensucon

Bilaga C Häckfågelinventering, 2024-07-11 Ensucon

Bilaga D Groddjursinventering, 2024-10-23 Ensucon

Bilaga E Trafikbulerutredning, 2025-02-27 Forcic Consulting

Bilaga F Planeringsunderlag/geoteknik, 2022-01-14, rev. 2025-02-07 Sweco

Bilaga G Markteknisk undersökning, 2022-01-14, rev. 2025-02-07 Sweco

Bilaga H Dagvattenutredning, 2025-02-06 BSV arkitekter & ingenjörer

Bilaga I PM Bedömning av klimatförändringarnas påverkan på grundvattennivåer inom detaljplaneområde, 2023-03-16, Ramböll

Bilaga J Trafikutredning, 2022-04-25, Norconsult

Bilaga K Arkeologisk utredning, 2022, Kulturmiljö Halland

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusstorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: [kommun.falkenberg.se/detaljplaner](http://kommun.falkenberg.se/detaljplaner)

Granskning pågår från och med 2025-03-12 till och med 2025-04-09

Granskningsmöte/öppet hus

Inget granskningsmöte kommer att hållas.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2025-04-09 till:

e-post: [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se)

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Sigrid Boëthius Väärt, [sigrid.boethius-vaart@falkenberg.se](mailto:sigrid.boethius-vaart@falkenberg.se), 010 - 721 14 90

Planenheten, [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se), 0346- 88 60 00

Övrigt

I samrådsskedet hette planförslaget ”Detaljplan för Skrea 6:45”. Efter samrådet har fastigheten styckats av och planförslaget heter i granskningsskedet ”Detaljplan för Skrea 6:164”. Vissa bilagor till detaljplanen har tagits fram innan namnbytet, och därför används fastighetsbeteckningen Skrea 6:45 i dessa bilagor.

# Innehåll

Detaljplan för bostäder .....	1
En detaljplan styr hur mark och vatten får användas.....	2
1 Inledning.....	6
Detaljplanens syfte .....	6
Planens huvuddrag .....	6
Planens bakgrund och handläggning.....	6
Preliminär tidplan.....	7
Läge, areal och markägoförhållanden .....	7
2 Tidigare ställningstaganden .....	8
Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram .....	8
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan .....	8
Detaljplaner.....	9
Fastighetsplan .....	10
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	10
Riksintressen och Natura 2000.....	10
Strandskydd och biotopskydd .....	10
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	12
5 Förutsättningar och förändringar .....	12
Mark, vatten och vegetation .....	12
Natur.....	13
Fornlämningar .....	16
Geoteknik och radon.....	16
Förorenad mark.....	18
Översvämning .....	18
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö .....	19
Befintlig bebyggelse .....	19
Planerad bebyggelse .....	20
Planförslaget.....	22
Buller och vibrationer .....	28
Offentlig och kommersiell service.....	30
Friytor, rekreation och lek .....	30
Trygghet och tillgänglighet .....	30

Skyddsrum.....	31
Gator och trafik.....	31
6 Teknisk försörjning.....	32
Vatten, spillvatten, dagvatten och skyfall.....	32
Värme, gas, el, bredband och opto.....	34
Avfall.....	34
Räddningstjänsten.....	35
7 Genomförande av planförslaget.....	35
Organisatoriska och administrativa frågor.....	35
Fastighetsrättsliga frågor.....	38
Ekonomiska frågor.....	39
Tekniska frågor.....	41
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	42
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	42
Miljökonsekvenser.....	42
Sociala konsekvenser.....	43
9 Medverkande.....	44

# 1 Inledning

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med en blandning av friliggande villor, sammanbyggda småhus och flerbostadshus, samt dammar för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet. Det nya bostadsområdet ska ha en småskalig och naturnära karaktär, där byggnader och gata tillsammans skapar samlade gaturum, varsamt inpassade i den omgivande terrängen. För att främja den naturnära karaktären, naturvärden och rekreativa värden, är ambitionen att bevara befintlig skog i de delar som inte påverkas av större markarbeten, samt att i möjlig mån återställa med ny vegetation.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i upp till två fulla våningar. Upplåtelseformen kan variera. Det aktuella förslaget till byggnation innehåller drygt 70 bostäder. Detaljplanen rymmer en viss flexibilitet, som innebär att det kan bli fler, eller färre bostäder, beroende på vilken typ av hus som byggs.

Områdets struktur är uppbyggd för att skapa utblickar mot park eller natur från de allra flesta husen. Byggnaderna avses placeras nära gatan för att skapa ett samlat gaturum, samt möjliggöra för att en större del av tomterna kan utformas med en naturnära karaktär. Centralt inom planområdet, där Kvicksandsbäcken idag har sitt utlopp från en kulvert, föreslås en damm för dagvattenhantering och rekreation. Norr om dammen föreslås en lekplats, som integreras med ytor som tillåts att översvämmas vid skyfall.

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.

## Planens bakgrund och handläggning

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.

# Preliminär tidplan

Granskning Q1 2025

Antagande Q2/Q3 2025



## Läge, areal och markägoförhållanden

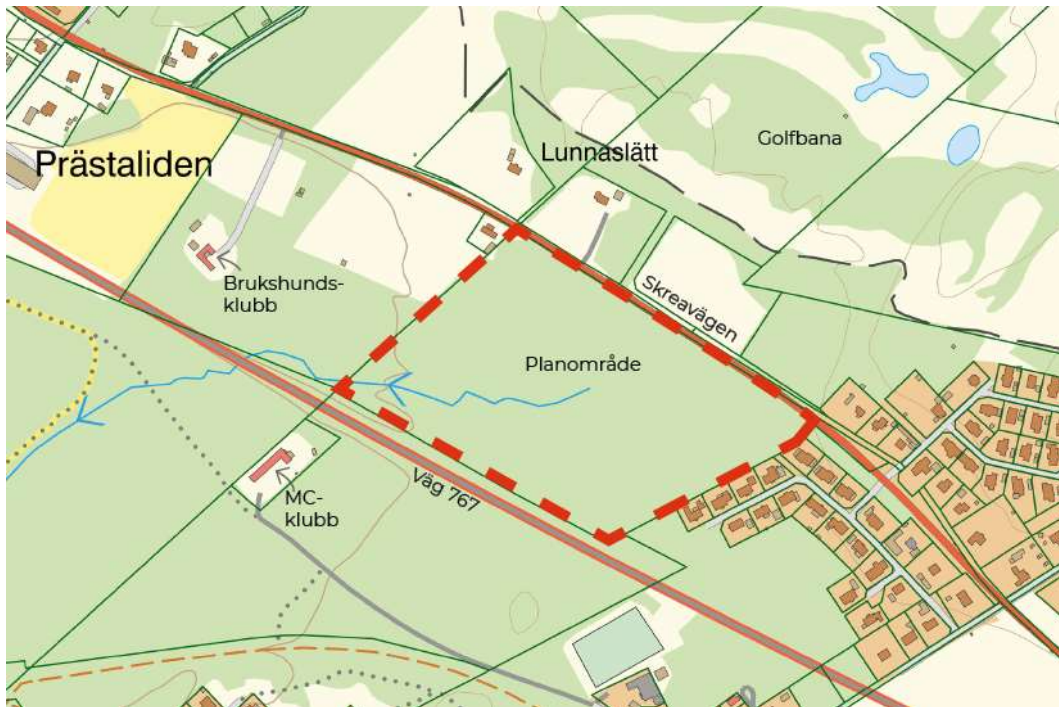
Planområdet är beläget i sydöstra Falkenberg, cirka 5 km från Falkenbergs centrum. Området avgränsas i söder av väg 767 och i norr av väg 659, Skreavägen.



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

Nordost om Skreavägen låg tidigare Skrea motell, där planarbete också pågår för nya bostäder. Sydost om planområdet finns befintlig villabebyggelse samt parhus. I nordväst gränsar planområdet mot en fastighet med ett mindre bostadshus samt brukshundsklubben. Sydväst om väg 767 huserar en motorcykelklubb.

Planområdet är drygt 8 ha stort. Marken inom planområdet ägs av privat fastighetsägare till Skrea 6:164. En mindre del av planområdet utgörs av Skrea s:2 som är en marksamfällighet för Skreavägen.



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

## 2 Tidigare ställningstaganden

### 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 2023 en politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

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

### Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med intentionerna i Falkenbergs kommuns översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Falkenberg stad.

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

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

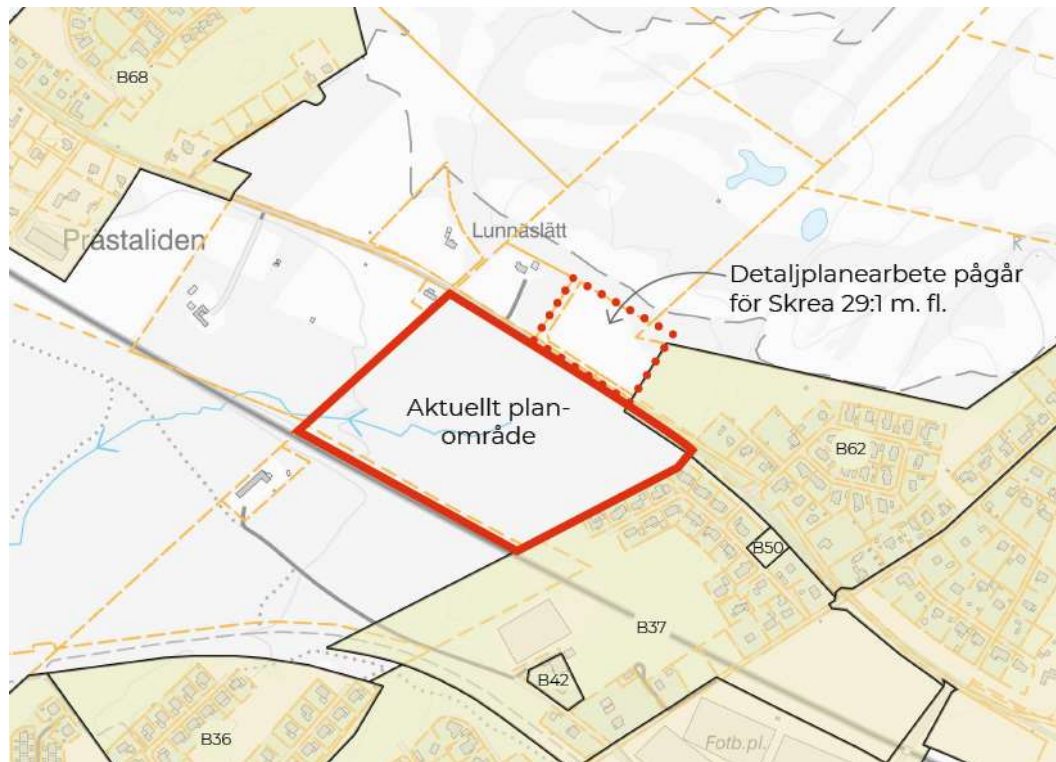
Översiktsplan 2.0 vann laga kraft 2014-06-27, och är med några mindre ändringar fortfarande aktuell, enligt beslut 2019-01-15 KS §26. Fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad, är antagen 2022-09-01 § 120 KS 2017/189, laga kraft 2023-03-25.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas till största delen inte av någon detaljplan sedan tidigare. En del av Skreavägen i östra delen av planområdet omfattas av detaljplan B62 "Detaljplan för Skrea 8:2 m fl", antagen 2006-02-23. Den berörda delen av vägen är där planlagd som huvudgata med enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen B62 innehåller i övrigt framför allt mark planlagd för bostadsändamål. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

I sydost gränsar planområdet till detaljplan B37, "Byggnadsplan för Skrea 23:3 m fl", antagen 1978-01-03, som omfattar mark planlagd för främst bostadsändamål, men även fritidsområde, idrottsändamål samt område för vägtrafik och järnväg.

Norr om Skreavägen pågår arbete med detaljplan för nya bostäder, "Detaljplan för Skrea 29:1 m. fl." (KS2015/285).



**Figur 3:** Kartan visar aktuellt planområde markerat i rött, i förhållande till pågående detaljplan för Skrea 29:1 m. fl. samt omgivande gällande detaljplaner.

## Fastighetsplan

Området berörs inte av någon fastighetsplan.

### **3 Avvägningar enligt miljöbalken**

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för bostadsändamål då området angränsar till ianspråktagen mark och bygger vidare på befintlig struktur. Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

#### Riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust samt riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken. Områdena är i sin helhet av riksintresse för sina natur- och kulturvärden och exploateringar får inte skada dessa värden. Vid en bedömning av om en exploatering kan tillåtas ska friluftslivets och turismens intressen bevakas. Bestämmelserna utgör inget 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.

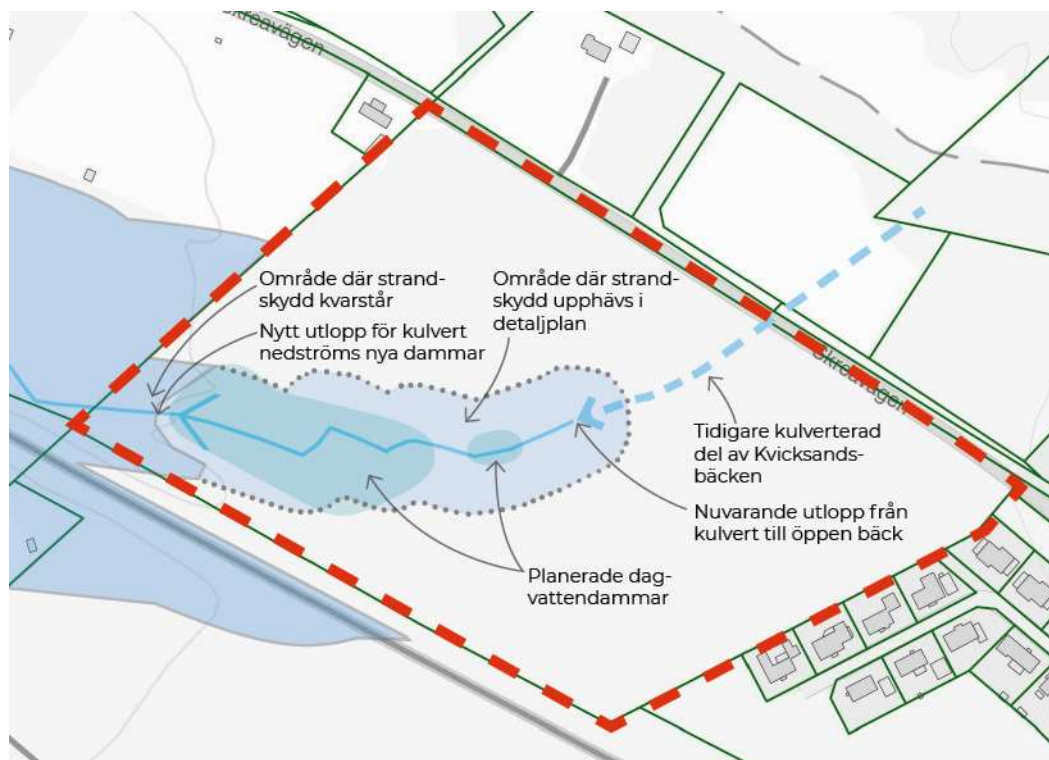
Närmaste Natura 2000-område är Källtorps våtmarker som ligger drygt 1 km norr om planområdet. Källtorps våtmarker är även särskilt utpekade riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på Natura 2000-område eller riksintresse för naturvård.

#### Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs av strandskyddat område för Kvicksandsbäcken. Kvicksandsbäcken har letts i en kulvert under Skreavägen med utlopp till öppet vattendrag centralt inom planområdet. Vattendraget leds sedan vidare i kulvert under väg 767. Det öppna vattendraget är omkring två meter brett eller smalare. Länsstyrelsen har tidigare beslutat att upphäva strandskyddet fram till 30 meter från vattendraget (beslut 2020-07-03, ärende 511-3794-20). Det kvarvarande strandskyddet är därmed endast 30 meter brett utmed det öppna vattendraget.

Planförslaget innebär att dagvattendammarna ska anläggas vid nuvarande bäckfåra. För att undvika att blanda bäckens rena vatten med det orenade dagvattnet, kommer bäckens utlopp från ledningen till det öppna vattendraget att flyttas cirka 220 m åt sydväst, nedströms dagvattendammarna. Det hittills kvarvarande

strandskyddet inom planområdet föreslås därför att upphävas fram till bäckens nya utlopp från ledningen.



**Figur 4:** Kartan visar var strandskydd föreslås upphävas inom planområdet.

Syftet med förändringen är främst att möjliggöra för de dagvattendammar som krävs för fördröjning och rening av dagvatten från de tillkommande bostäderna, vilket är ett angeläget allmänt intresse. Det är den bäst lämpade platsen för dagvattendammar, eftersom det befintliga vattendraget ligger i områdets lågpunkt med avrinning mot sydväst. Genom att nyttja och bredda bäckfåran för dagvattenanläggningen kan det rena dagvattnet sedan avrinna vidare i Kvicksandsbäckens befintliga avrinningsväg. Dagvattendammarna kan utformas så att förutsättningar för naturvärden och biologisk mångfald gynnas och blir ett värdefullt inslag i ett allmänt tillgängligt rekreationsområde.

Naturvärdesinventering som gjorts för planarbetet konstaterar att det förekommer vissa värden för groddjur och fåglar i området (bilaga B, C och D). I samband med exploateringen kommer mycket av befintlig skog i området att behöva tas ner. Ett flertal åtgärder bör vidtas för att mildra konsekvenserna av exploateringen och gynna förutsättningar för groddjur och fåglar, till exempel att utföra grävarbeten under vinterhalvåret och inte ta ner skog i samband med fåglarnas häckningsperioder.

Eftersom planområdet till stora delar planläggs som allmän plats park och natur där dagvattendammar ska anläggas, finns det på längre sikt goda förutsättningar för att naturvärden ska återetableras. Dagvattendammarna kan bli goda uppväxtmiljöer

och övervintringsplatser för groddjur. Torrakor, högstubbar, faunadepåer med död ved, och kompletterande fågelholkar kan gynna födosökande och häckande fåglar.

Planområdet omfattas inte av biotopskydd.

## **4 Undersökning av betydande miljöpåverkan**

En undersökning av betydande miljöpåverkan har 2022-03-22 tagits fram och kommunens ställningstagande är att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga A). Skälen för bedömningen är att den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art, geografiskt avgränsad 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. Delar av områdets karaktär kommer att förändras från natur till tomtmark.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden delar bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Hallands län har inte heller framfört någon invändning mot bedömningen.

Falkenbergs kommun har efter samrådet fattat ett särskilt beslut om att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan (beslut 2025-03-03).

## **5 Förutsättningar och förändringar**

### Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av blandskog som domineras av björk, ek och tall. Marken är relativt plan, med en generell svag sluttning åt sydväst. Stora delar av marken är sank med grundvatten nära markytan. I den nordöstra delen av planområdet finns en gammal brunn och en kulvert för Kvicksandsbäcken. Från mitten av planområdet rinner Kvicksandsbäcken i en öppen bäckfåra i sydvästlig riktning. Det finns även ett par öppna diken inom planområdet. Under tiden som planarbetet har pågått har Kvicksandsbäckens ledning grävts fram och det har genomförts underhåll av den öppna bäckfåran.



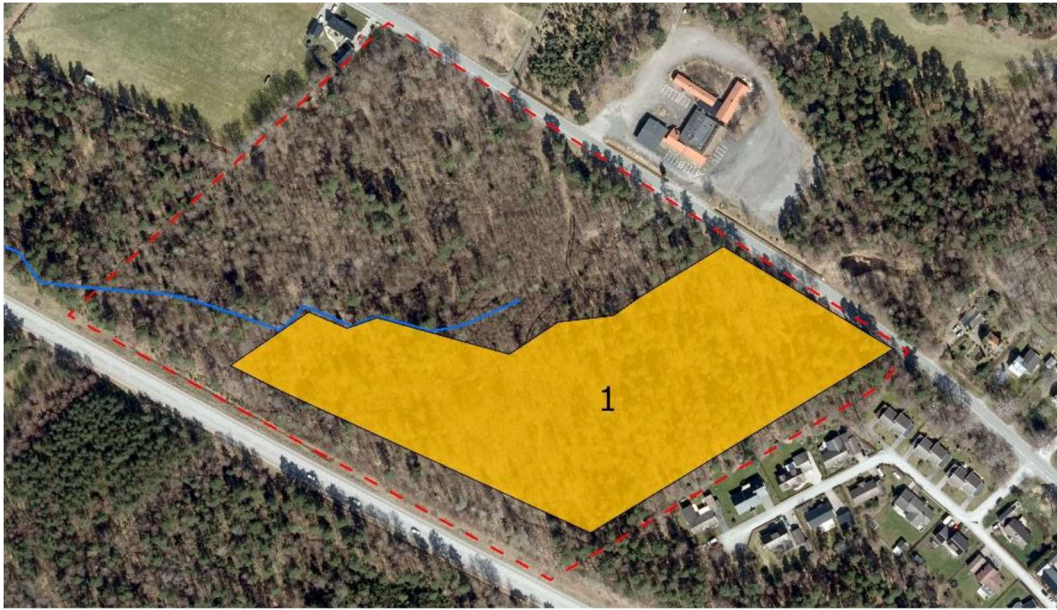
**Figur 5:** Planområdet är markerat med vit streckad linje, Kvicksandsbäcken är illustrerad med blå linje, siffror anger marknivåer i meter över nollplanet och gula streckade linjer är fastighetsgränser.

## Natur

Befintlig skog inom planområdet ingår i en större, övergripande grönstruktur utmed Kvicksandsbäcken, från ridskoleområdet i sydväst, Slättensskogen söder om väg 767, och vidare till Falkenberg's golfbana norr om Skreavägen.

Ett flertal naturvärdesinventeringar har genomförts av Ensucon, bland annat särskilda groddjurs- och häckfågelsinventeringar (bilaga B, C och D). Området hyser visst värde för groddjur och vissa biotopvärden för fåglar.

Ett område sydöst om Kvicksandsbäcken har avgränsats och bedömts ha naturvärdesklass 3, påtagligt biotopvärde. Biotopen utgörs av en flerskiktad blandskog med torrakor, äldre träd, flera småvatten och mindre rännilar. Björk, tall och ek dominerar. Områdesvis finns tätare bestånd av björk- och eksly, snår av hägg och vide och exemplar av rönn och klibbal. Markfloran består mestadels av lingon och ljung med inslag av kråkbär, björnbär och hallon. Där finns också kaprifol, odon, pyrola och ormbunkar. Olika typer av tickor har påträffats, som klibbticka och björkticka. Den varierade strukturen har en god potential för fåglar och insekter. Torrakor och hålträd ger födosökmöjligheter och boplatser.



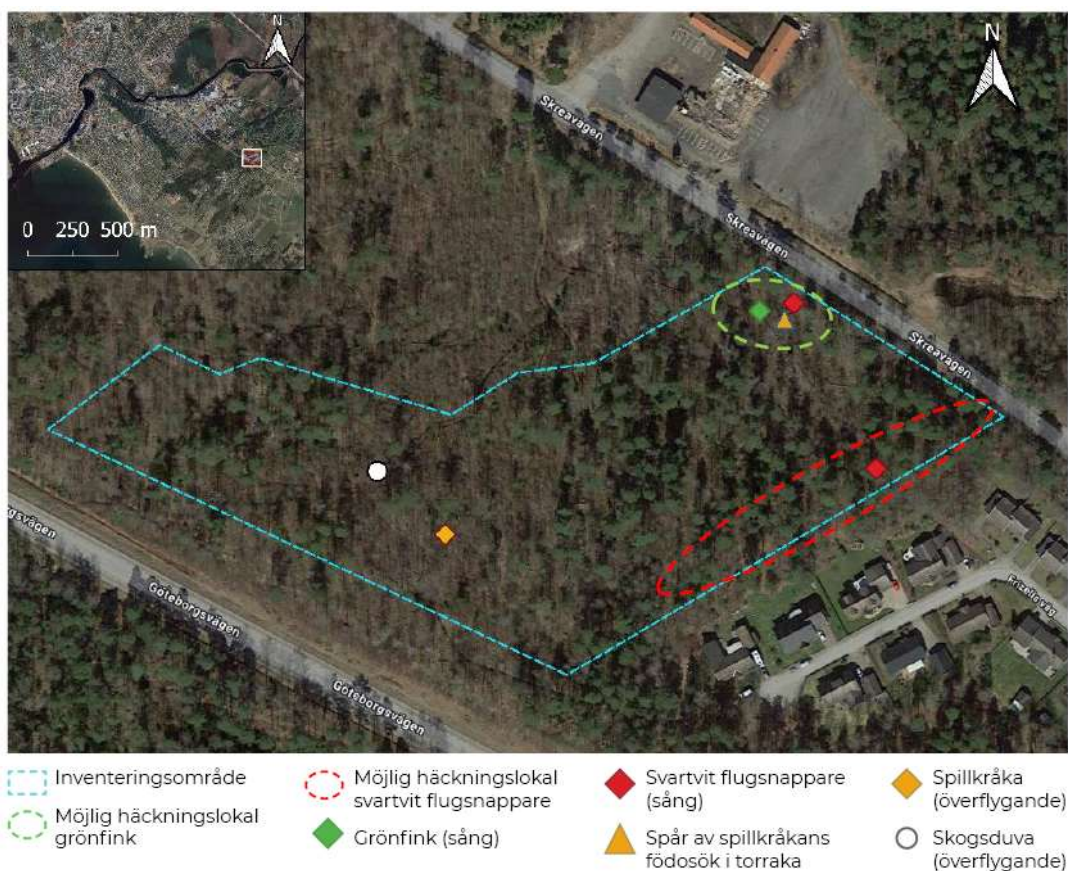
**Figur 6:** Område 1 har naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde (bilaga B, Ensucon, 2023).

Stora delar av planområdet i övrigt har alltför tät sly för att möjliggöra för högre naturvärden. Där finns ändå värdeelement i form av grova träd, träd med bohål, liggande död ved i olika nedbrytningsstadier, torrakor och högstubbar.

Kvicksandsbäcken har tidigare bedömts ha naturvärdesklass 3, men den bedömningen består inte efter påverkan av den schaktning som skett för att undersöka befintlig ledning och underhålla bäckfåran. Tidigare har ett bestånd av revlumner, som är fridlyst, noterats i närheten av bäcken, men inte vid senare inventering. Beståndet kan ha påverkats av de markarbeten som har utförts.

Groddjursinventeringen har visat att det finns vissa värden för groddjur inom planområdet och i närheten. Området utgör främst en möjlig spridningskorridor för groddjur och en möjlig övervintringslokal, då det alltid finns strukturer i ett skogsområde som går att övervintra i. Vid inventeringstillfället påträffades två grodor (*Rana* sp.) vid Kvicksandsbäcken och två paddor (*Bufo bufo*) i dike vid väg 767 (bilaga D). Dessa arter bedöms livskraftiga enligt rödlistan.

Häckfågelinventeringen konstaterar att området hyser vissa biotopvärden för fåglar. Bullerpåverkan från Göteborgsvägen i sydväst kan göra att vissa arter väljer bort området som häckningslokal. Påverkan från vägen är mindre längre in i skogen. Under inventeringen noterades en mångfald av triviala fågelarter, som förmodligen använder skogen som häckningslokal. Enstaka förekomster av de rödlistade arterna grönfink, svartvit flugsnappare, spillkråka samt skogsduva noterades. Av dessa är det troligt att svartvit flugsnappare häckar någonstans vid planområdets sydöstra gräns. Grönfink bedöms starkt hotad, medan svartvit flugsnappare och spillkråka bedöms nära hotade. Skogsduva är inte hotad, utan ökande i antal.



**Figur 7:** Resultat från häckfågelsinventering. Noteringar från fält av arter som är prioriterade enligt skogsvårdslagen och bedömning av möjliga häckningslokaler för grönfink respektive svartvit flugsnappare (bilaga C, Ensucon, 2024).

Naturvärdesinventeringarna ger förslag på åtgärder för att gynna förutsättningarna för groddjur och fåglar, bland annat att minska exploateringen och bevara mer skog. Falkenbergs kommun bedömer att det inte är motiverat att minska exploateringen med hänsyn till de inventerade naturvärdena. Ambitionen är att bevara befintlig skog i de delar som inte påverkas av större markarbeten. 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. Flera andra föreslagna åtgärder bedöms möjliga att genomföra:

- Avverka ingen skog i anslutning till fåglarnas häckningsperiod.
- Förlägg grävarbeten för dagvattendammarna till vinterhalvåret.
- Bevara torrakor och högstubbar.
- Sätt upp fågelholkar för att skapa lämpliga häckningsplatser.
- Skapa faunadepåer med död ved i olika trädslag och nedbrytningsstadier, på soliga platser och i anslutning till vattenförande dammar.
- Lagg stenrosen på något solbelyst ställe.
- Möjliggör för groddjurs fortsatta vistelse och passage i området.
- Tillskapa inte barriärer, som hårt trafikerade vägar.

- Undvik i möjligaste mån täckdikning.
- Bevara vattenförande diken med lugnt flytande vatten.
- Anlägg dammar med undervattensvegetation och exponerade för sol.

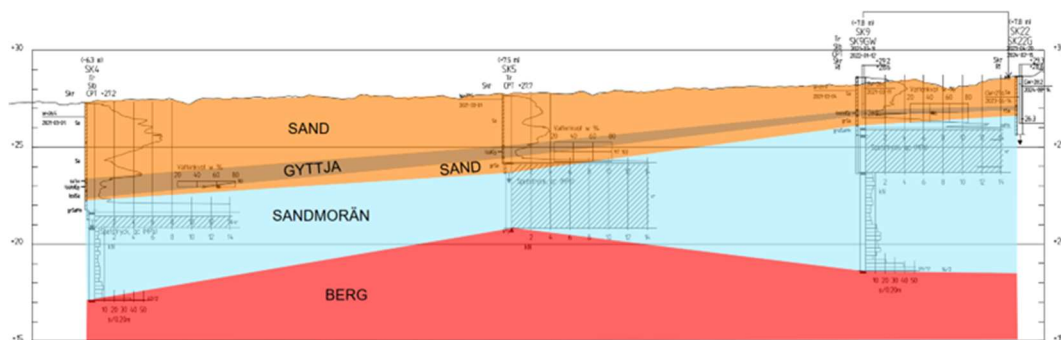
## Fornlämningar

I samband med planarbetet har en arkeologisk utredning tagits fram (bilaga K). Inga spår av arkeologiska anläggningar eller fynd påträffades i utredningsområdet.

## Geoteknik och radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Sweco (bilaga F och G).

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 i figur 8 nedan.



**Figur 8:** Tolkad sektion från väst till öst inom områdets nordliga delar (bilaga H, Sweco).

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, framför allt i förekommande löst lagrad sand och organiska jordar. Sättningarna bedöms bildas relativt omgående och inte orsaka några permanenta problem. Överlast kan nyttjas för att minska risken för sättningsskador på planerade konstruktioner. För att säkerställa att sättningar orsakade av uppfyllnader tas ut bör dessa läggas ut i god tid innan grundläggning av byggnader och gator påbörjas. Sättningsförloppet bör även dokumenteras för att säkerställa att sättningsförloppet avstannat. Erforderlig ligg tid på uppfyllnader och eventuell överlast bedöms uppgå till ca tre månader. All ytlig jord med organiskt innehåll ska utskiftas innan eventuella uppfyllnader utförs. Detaljerade undersökningar måste utföras i detaljprojekteringskedet för byggnader, gator och ledningar.

### Stabilitet

Inga generella stabilitetsproblem bedöms föreligga för varken befintliga förhållanden eller planerad byggnation, med tanke på områdets plana topografi.

Vid större uppfyllnader, tillfälliga upplag, tillförda laster eller förändringar i topografin bör totalstabilitetsanalyser genomföras i detaljprojekteringskedet.

En översiktlig stabilitetsutredning med partialkoefficientmetoden har utförts för planerad bullervall med en höjd om 3,7 m, släntlutning 1:2. Resultaten indikerar att totalstabiliteten för planerad vall är betryggande och att det framför allt är vallens inre stabilitet som är begränsande, varpå val av massor och hur packningsarbetet utförs till stor del är avgörande för vallens stabilitet.

Planerad damm ska enligt plankartan placeras minst fyra meter från vallen. Dammen bör ej utföras djupare än två meter under befintlig markyta i sydväst närmst vallen. Planerat dike i sydöst bör ej placeras närmare än två meter och ej vara djupare än en meter under befintlig markyta närmast vallen.

### **Sättningsförhållanden**

Översiktliga sättningsberäkningar har utförts baserat på geoteknisk utredning, föreslagen höjdsättning samt plankarta. Beräknade sättningar till följd av uppfyllnad och byggnation bedöms uppgå till 1-5 cm inom planområdet. Föreslagen byggnation i upp till två plan har antagits generera en tillskottslast om 20 kPa. Tungheten för uppfyllnader har antagits till 20 kN/m<sup>3</sup>.

Förekommande lager av gyttja och löst lagrad sand bedöms vara särskilt sättningsbenägna. Eftersom dessa lagers mäktighet varierar inom området samt att organiska jordar tenderar att deformeras oregelbundet finns det en risk för ojämna sättningar. Mäktigheten av de organiska lagren är begränsade och deformationerna i detta lager bedöms bli förhållandevis små (<1cm) och utbildas relativt snabbt eftersom det generellt råder dränerande förhållanden såväl ovan som under lagret. Deformationerna i förekommande löst lagrad sand bedöms utbildas momentant efter pålastning.

Majoriteten av sättningarna kommer troligtvis att utbildas snabbt och tas ut under byggtiden. Det bedöms ej föreligga någon permanent sättningsproblematik inom planområdet. Sättningsförhållanden måste utredas närmare under detaljprojekteringen.

Sättningar under vallen beräknas kunna uppgå till 5-7 cm. Likt sättningar inom övriga delar av området bedöms dessa bildas relativt omgående och ej påverka vallens slutgiltiga funktion.

### **Hydrogeologiska förhållanden**

Grundvattennivåer har mätts månadsvis i installerade grundvattenrör från april 2023 och fortsatta kontinuerliga mätningar planeras. Under 2021-2022 har enstaka mätningar utförts. Lokaliserad grundvattenyta varierar mellan 0,0 och 1,0 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan +24,8 och +28,2. Fri vattenyta i utförda skruvprovtagningshål har lokaliserats i samtliga nio undersökningspunkter 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.

För att få en bättre uppfattning kring grundvattenytans variation under året rekommenderas fortsatt och kontinuerlig lodning av grundvattenytans läge i installerade grundvattenrör.

## **Radon**

Sett till radonhalter ligger planområdet inom normalriskområde med lokalt hög risk, vilket medför att radonskyddat byggande ska tillämpas. Ingen radonmätning har kunnat utföras inom aktuellt planområde på grund av högt stående grundvatten. En fördjupad geoteknisk undersökning kompletterad med markradonundersökning ska göras inför projektering. Detta för att bland annat klarlägga grundläggningssätt och eventuellt behov av radonsäker konstruktion.

## **Fortsatta objektspecifika undersökningar för detaljprojektering**

Vid detaljprojektering av byggnader och anläggningar krävs att kompletterande undersökningar utförs i läge för dessa och materialparametrar för grundläggning av varje specifikt objekt tas fram. På grund av förekommande lager av torv och gyttja inom området bör undersökningspunkter utföras i läge för respektive objekt. Såväl stabilitet- som sättningsproblematik måste utredas närmare för bullervallen i detaljprojekteringskedet när slutgiltig utformning ska fastställas.

## Förorenad mark

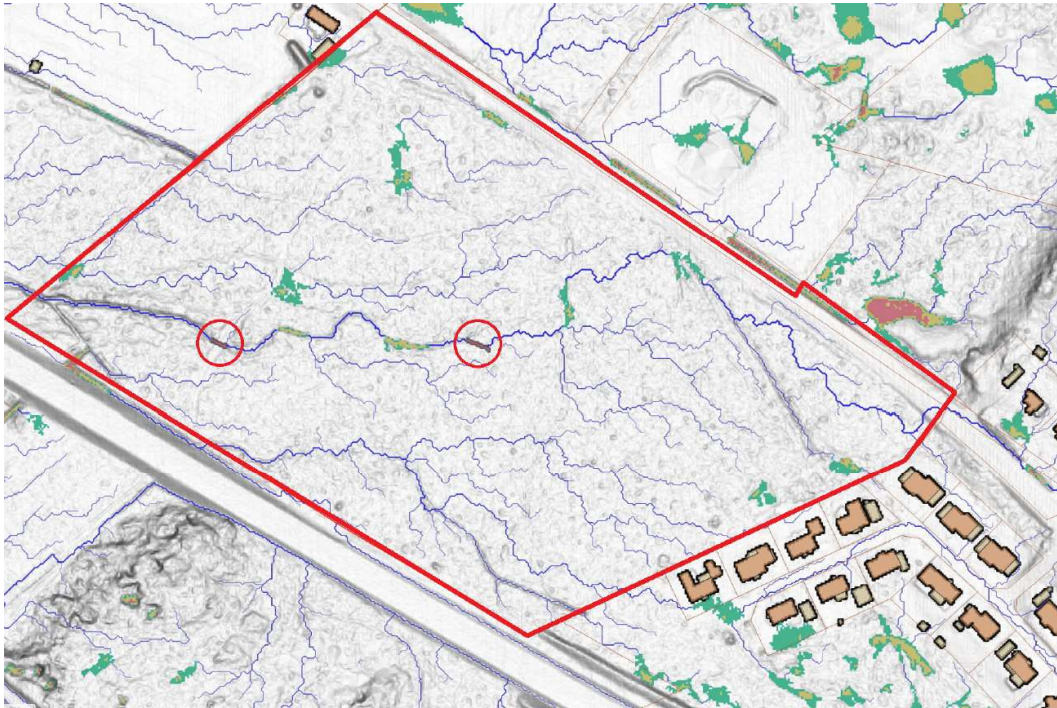
Det bedöms inte finnas risk för förorenad mark inom planområdet.

## Översvämning

Planområdet är inte utsatt för översvämningsrisk från hav, sjö eller vattendrag. Det finns inte heller någon större skyfallsproblematik inom planområdet.

Skyfallskartering visar att i nuläget uppstår endast enstaka mindre översvämmade ytor inom planområdet i samband med ett 100-årsregn (bilaga H).

Grundvattennivåerna inom planområdet bedöms inte påverkas av klimatförändringarna (bilaga I).



**Figur 9:** Karta över planområdet som visar vattensamlingar samt rinnvägar vid ett regndjup av 60 mm. Grön färg visar vattendjup upp till 10 cm, gult 10–30 cm och rött över 30 cm. Områden markerade med röd cirkel längs den större rinnvägen genom området är korrigerade på grund av felaktigheter i höjddatamodellen. Utdrag från Scalgo Live (bilaga H, BSV arkitekter och ingenjörer).

Vid exploatering av området behöver marken där bebyggelse planeras höjas med hänsyn till de relativt höga grundvattennivåerna. För att bebyggelse inte ska riskera att skadas vid kraftiga regn ska höjdsättningen utföras så att det bildas säkra ytledes rinnvägar bort från byggnader, mot ytor som kan ta emot vatten. I dagvattenutredningen redovisas principer för höjdsättning, med ytledes rinnstråk mot dagvattendammarna, som utformas med flacka översvämningsytor, som kan ta emot större mängder vatten vid skyfall. Det bedöms därmed inte finnas någon risk för översvämning av planområdet eller nedströms liggande områden efter exploateringen (bilaga H).

## Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Planområdet ligger i utkanten av ett större skogsområde, invid ett bebyggelsestråk, som sträcker sig i sydvästlig riktning mot havet. Landskapet är lätt kuperat, med större höjder nordöst och söder om planområdet. Den närmaste bebyggelsen består främst av småhus.

## Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. I sydöst angränsar planområdet till ett område med enbostadshus och parhus från senare delen av 1900-talet, med

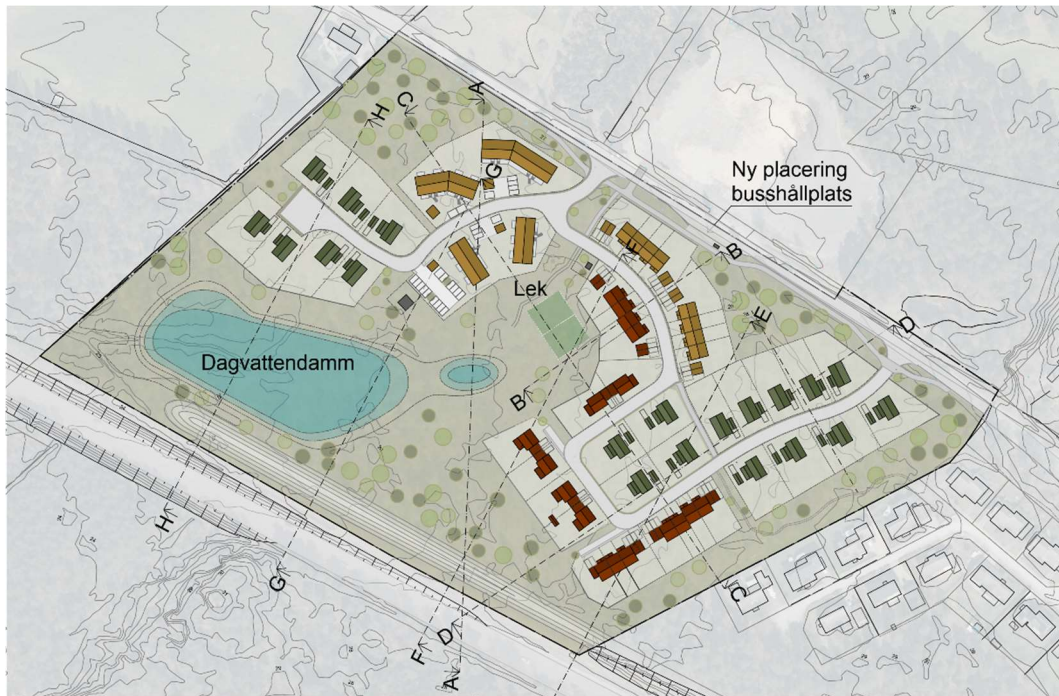
sadeltak och fasader av främst träpanel i ljusa och grå nyanser, rött och gult. I närområdet finns en brukshundsklubb och en motorcykelklubb.



**Figur 10:** Bilder från planområdet och angränsande bebyggelse.

## Planerad bebyggelse

Det aktuella förslaget till byggnation innehåller drygt 70 bostäder, i form av friliggande villor, sammanbyggda småhus, samt flerbostadshus i upp till två fulla våningar. Detaljplanen rymmer en viss flexibilitet, som innebär att det kan bli fler, eller färre bostäder, beroende på vilken typ av hus som byggs. Bostadshusen grupperas i en varierad struktur som omger ett centralt grönområde med lekplats och dagvattendammar. Byggnaderna ska placeras förhållandevis nära gatan för att skapa intima gaturum och generösa friytor på respektive fastighet. I söder anläggs en bullervall längs en del av väg 767. Befintlig busshållplats flyttas och får en ny utformning med högre standard och förbättrad tillgänglighet.



**Figur 11:** Detaljplanen rymmer viss flexibilitet. Områden med byggnader i gulbrun färg kan bebyggas med flerbostadshus eller radhus. I områden med röda byggnader kan parhus, radhus eller kedjehus uppföras. I övriga områden kan villor uppföras. Illustration: Arkkas Arkitekter.



**Figur 12:** Sektion A-A, vy i riktning mot öst, genom flerbostadshus, park, den mindre dammen och bullervallen, Arkkas Arkitekter.



**Figur 13:** Sektion C-C, vy i riktning mot sydväst, genom radhus, villor, lek område och flerbostadshus, Arkkas Arkitekter.



**Figur 14:** Sektion D-D, vy mot nordväst, genom bullervall, vid kedjehus och villor, Arkkas Arkitekter.

# Planförslaget

## Allmän plats

GATA<sub>1</sub>

Huvudgata

Berörd del av Skreavägen planläggs som huvudgata. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Vägen fungerar som tillfartsväg för boende och verksamheter som ligger längs Skreavägen. Utrymme skapas för att flytta befintliga busshållplatser på Skreavägen åt sydöst, för att öka närheten till kollektivtrafik för planerade nya bostäder på båda sidor om Skreavägen. Gatan ges tillräcklig bredd för att möjliggöra en eventuell framtida bussficka och väderskydd.

GATA<sub>2</sub>

Lokalgata

Nya gator inom planområdet planläggs som lokalgata, avsedda för blandtrafik, med bredden 7 meter. Avsikten är att tillgodose fastigheternas behov av angöring. I den västra delen av planområdet skapas utrymme för en vändyta för fordon som hämtar avfall.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

För att skapa ett mer finmaskigt och genare nät för gång och cykel planläggs ett par sträckor som gång- och cykelväg, dels ut till den planerade nya busshållplatsen vid Skreavägen, dels mellan kvartersmark för bostäder i planområdets östra del.

NATUR

Allmän plats natur

En stor del av planområdet planläggs som allmän plats natur. I användningen natur ingår alla typer av friväxande grönområden, med begränsat underhåll. Komplement till grönområdets användning medges också, till exempel motionsslingor eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår, när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk. Avsikten är att bevara stora, sammanhängande ytor som naturmark, som även fortsatt hänger samman med den större, övergripande grönstrukturen. Ambitionen är att bevara befintlig vegetation, där det inte är för stor påverkan av exempelvis markarbeten. Delar av naturområdet planeras för dagvattendamm respektive bullervall.

PARK

Allmän plats park

Park avser grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen, bland annat lekplatser, mindre ytor för idrott med mera. En större yta planläggs som park, centralt i planområdet, och allmänt tillgänglig från flera håll. Avsikten är att möjliggöra för en större områdeslekplats och en dagvattendamm. Utefter Skreavägen planläggs yta som allmän plats park, då det kan förväntas högre krav på skötsel av dessa ytor, samt för att möjliggöra för en mer flexibel användning

av den större grönytan i nordvästra delen av planområdet, till exempel en mindre bollplan eller liknande social funktion.

## **Kvartersmark**

B

Bostäder

Bostäder avser boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement, som garage, parkering, miljöhus med mera. Även förskola i begränsad omfattning, som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement. Avsikten är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i enlighet med detaljplanens syfte. Kvartersmarken avgränsas för att säkerställa släpp mellan husgrupperna, med utblickar och tillgänglighet till park och natur.

E

Teknisk anläggning

På plankartan finns två områden med kvartersmark för teknisk anläggning. Det norra området är avsett för en nätstation och det södra området är avsett för en pumpstation. Pumpstationens placering styrs dels av att den behöver anslutas till ledningarnas lågpunkt, dels att det måste vara ett visst avstånd till bostadsbyggnader för att undvika störningar.

## **Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

### *Upphävande av strandskydd*

a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt.

Avsikten är att möjliggöra anläggande av dagvattendammar vid nuvarande bäckfåra. För att undvika att blanda bäckens rena vatten med det orenade dagvattnet, kommer Kvicksandsbäckens utlopp från ledning till det öppna vattendraget att flyttas åt sydväst, nedströms dagvattendammarna. Det hittills kvarvarande strandskyddet inom planområdet föreslås därför att upphävas fram till bäckens nya utlopp från ledningen, i det sydvästra hörnet. Att upphäva strandskyddet motiveras av att det är ett angeläget allmänt intresse att rena dagvattnet och det är den bäst lämpade platsen eftersom det befintliga vattendraget ligger i områdets lågpunkt med avrinning mot sydväst.

### *Utformning av allmän plats*

damm<sub>1</sub> Dagvattendamm, översvämningssytor. Anläggningar för lek medges också.

Avsikten är att säkerställa ytor för fördröjning och rening av dagvatten från exploateringen, samt att möjliggöra för multifunktionella översvämningssytor, där även anläggningar för lek medges.

lek<sub>1</sub> Lekplats ska finnas.

Avsikten är att säkerställa att lekplats anläggs inom den centrala ytan allmän plats park, för att skapa en god uppväxtmiljö, som främjar barns hälsa och välmående.

vall<sub>1</sub> Vall ska anläggas med en total längd om minst 80 meter. Vallen ska anslutas till befintlig vall i sydöst och därifrån ska vallens höjd vara lägst 1,6 meter över vägbanan, på en sträcka om minst 50 meter. Vallens höjd får vara högst 2,0 meter över vägbanan.

Avsikten är att säkerställa att trafikbullerförordningens riktvärden uppnås vid fasad vid de nya bostäderna. Det krävs en bulleravskärmning som är 80 meter lång och som ansluter till befintlig vall i sydöst. Från den befintliga vallen räknat behöver den nya vallen ha höjden lägst 1,6 meter över vägbanan, på en sträcka av minst 50 meter. Efter 50 meter kan höjden falla av.

vall<sub>2</sub> Vall får anläggas med högsta höjd 3,7 meter över mark och högst 2,0 meter över vägbanan.

Avsikten är att möjliggöra för en vall längs en längre sträcka av väg 767, vilket ger ytterligare bullerdämpning och bättre ljudmiljö inom natur- och parkmarken, såväl som för bostäderna. Med hänsyn till gestaltning och geotekniska förutsättningar får vallens högsta höjd vara 2 meter över vägbanan och dess egen höjd får vara högst 3,7 meter över mark, vilket avser befintlig mark rakt under vallens topp.

Vallens utbredning begränsas i plan, bland annat med hänsyn till befintliga ledningar söder om vallen. Vall ska utformas med naturlig karaktär, liknande befintlig vall i sydöst, med vegetation, till exempel häck- och landskapsplantor.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

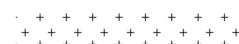
Planbestämmelser utan symbol eller beteckning gäller inom hela planområdet.

### *Begränsning av markens utnyttjande*



Marken får inte förses med byggnad.

Avsikten är att reglera placering av byggnader och bebyggandets omfattning, med enhetliga ramar för den nya bebyggelsen.



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

Avsikten är att möjliggöra för bostadskomplement, som till exempel cykelförråd, avfallshantering med mera, och samtidigt begränsa bostadsbebyggelse med tanke på närheten till planerad pumpstation och risk för störningar.

### *Fastighetsstorlek*

d<sub>1 600m<sup>2</sup></sub>

Minsta fastighetsstorlek är 600 m<sup>2</sup>

Detaljplanen ska möjliggöra för både avstyckning av enskilda fastigheter och bostadsrättstomter. Områden som endast är avsedda för villor regleras med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, som en del i att säkerställa en lämplig exploateringsgrad.

### *Höjd på byggnadsverk och takvinkel*

För att begränsa huvudbyggnads höjd till högst två fulla våningar, regleras högsta nockhöjd och minsta takvinkel. Komplementbyggnader regleras med en högsta nockhöjd utan krav på takvinkel.

- $h_1$                       Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter
- $h_2$                       Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,0 meter
- Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,0 meter.
- Minsta takvinkel för bostadsbyggnad är 22 grader.

### *Placering*

Avsikten med placeringsbestämmelserna är att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan bostadshus och samtidigt möjliggöra för par-, rad- och kedjehus. Avsikten är också att styra placering av bostadshus nära gatan, för att skapa intima gaturum. Inom områden för flerbostadshus och radhus regleras inte placering nära gatan, då solförhållandena kan behöva styra placeringen.

- $p_1$                       Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Del av huvudbyggnad som inte innehåller bostadsrum får placeras som närmast 1,5 meter från fastighetsgräns. Par-, rad- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns. Bestämmelsen avser fastighetsgränser inom kvartersmark, ej mot allmän plats.
- $p_2$                       Huvudbyggnad ska placeras maximalt 6 meter från fastighetsgräns mot gata/angöringsväg.

Bestämmelsen avser huvuddelen av berörd fasad, så viss förskjutning i fasadliv medges.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad för par-, rad- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns längs gata.

Placering av garage och carport regleras för att säkerställa att det finns utrymme att parkera en bil framför dessa också, helt inom kvartersmarken.

### *Stängsel, utfart och annan utgång*

      Utfartsförbud

Avsikten är att hindra enskilda in-/utfarter mot Skreavägen.

### *Utformning*

För att uppnå en lämplig exploateringsgrad i området och en blandning av boendeformer regleras vilken typ av bostadshus som får uppföras inom olika områden.

- |                |   |
|----------------|---|
| f <sub>1</sub> | Endast flerbostadshus eller radhus            |
| f <sub>2</sub> | Endast sammanbyggda par-, rad- eller kedjehus |
| f <sub>3</sub> | Endast friliggande villor                     |

### *Utförande*

För att främja en bättre dagvattenhantering inom respektive fastighet regleras att minst en viss andel av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Andelen varierar beroende på vilken typ av bostadsbebyggelse som medges, med högst krav på villafastigheter, som bedöms ha bäst förutsättningar att uppnå en hög andel genomsläpplig mark, exempelvis i form av gräsytor eller planteringar.

- |                |   |
|----------------|---|
| b <sub>1</sub> | Minst 45 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. |
| b <sub>2</sub> | Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. |

Källare får inte finnas.

Med tanke på de höga grundvattennivåerna i området bedöms det inte lämpligt med källare.

Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är 0,1 meter över marknivå vid förbindelsepunkt för dagvatten.

Lägsta golvnivå är 0,4 meter över marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

Avsikten med att reglera lägsta grundläggningsnivå och lägsta golvnivå är att säkerställa en höjdsättning som ger ett gott skydd mot översvämning vid skyfall. Med lägsta grundläggningsnivå avses här underkant på grundsula, vid grundläggning med platta på mark. Detta ska kombineras med en genomtänkt höjdsättning av marken runt byggnaden, så att vatten kan avrinna ytledes, bort från byggnaden.

### *Utnyttjandegrad*

Tillåten byggnadsarea regleras för att uppnå en lämplig exploateringsgrad i planområdet. Regleringen varierar beroende på vilken slags bebyggelse som medges. Detaljplanen ska möjliggöra för både avstyckning av enskilda fastigheter och bostadsrättstomter.

- |                |   |
|----------------|---|
| e <sub>1</sub> | Största sammanlagda byggnadsarea är 35 % av egenskapsområdet. |
|----------------|---|

e<sub>2</sub> Största sammanlagda byggnadsarea är 45% av egenskapsområdet.

Avsikten med e<sub>1</sub> och e<sub>2</sub> är bland annat att ge flexibilitet och goda förutsättningar för flerbostadshus och/eller radhus.

För rad-, par-, kedjehus och villor regleras även byggnadsarean i kvadratmeter, vilket omfattar respektive bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. För par-, kedjehus och villor regleras även minsta fastighetsstorlek, för att uppnå en lämplig och någorlunda enhetlig exploateringsgrad. Se även planbestämmelse d<sub>1</sub>.

Största byggnadsarea är 125 m<sup>2</sup> per rad-, par- och kedjehus.

e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 180 m<sup>2</sup> per fastighet.

e<sub>4</sub> 60m<sup>2</sup> Största byggnadsarea är 60 m<sup>2</sup>.

e<sub>5</sub> Minsta fastighetsstorlek för par- och kedjehus är 500 m<sup>2</sup>

#### *Markens anordnande*

Marken inom det prickade området ska anpassas så att nivåskillnader jämnas ut mot omgivande mark vid gränsen mot allmän plats. Lutningen får vara högst 1:10 från fastighetsgränsen mot allmän plats fram till gränsen för byggrätten.

Avsikten är att uppnå ett intryck av varsamt anpassade marknivåer, genom att nivåskillnader mellan allmän platsmark och kvartersmark tas upp med flacka släntlutningar och utan stödmurar.

#### *Markreservat för allmännyttiga ändamål*

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planbestämmelsen säkerställer utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark. Det gäller inom kvartersmark för flerbostadshus, där själva ledningsdragningen är tänkt inom allmän platsmark, och kvartersmarken behöver hållas fri för att det ska vara möjligt att komma åt ledningarna vid behov.

#### *Villkor för startbesked*

a<sub>2</sub> Startbesked får inte ges för bostäder förrän bulleravskärmande vall har kommit till stånd inom område med beteckningen vall<sub>1</sub>.

Avsikten är att säkerställa att trafikbullerordningens riktvärden uppnås.

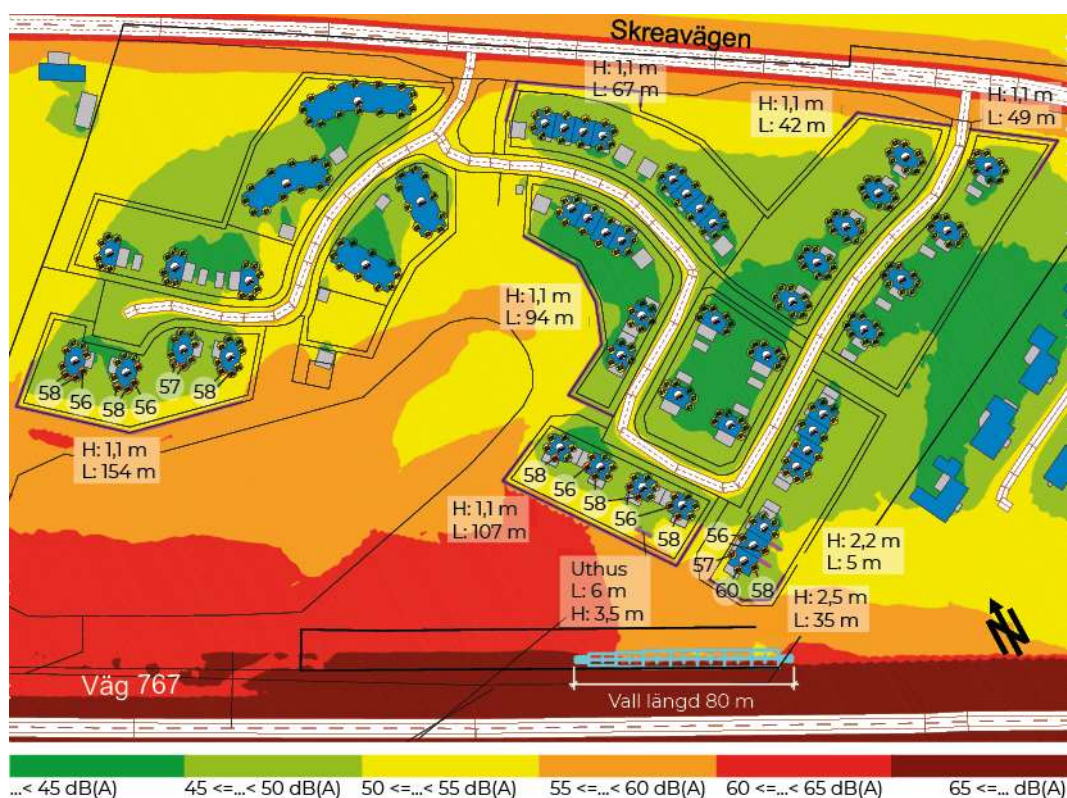
### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år i hela planområdet och börjar gälla från och med den dag detaljplanen vinner laga kraft.

## Buller och vibrationer

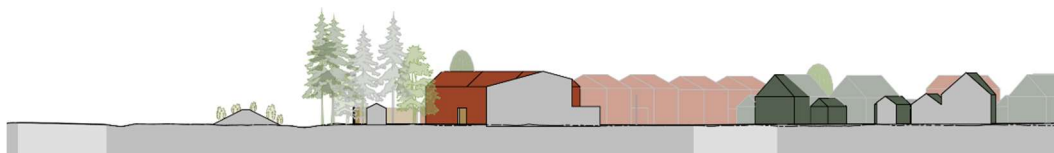
En trafikbullerutredning har tagits fram för detaljplanen av Forciti consulting (bilaga E). För att säkerställa att planerad bebyggelse uppnår trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad ska en bullervall anläggas i den sydöstra delen av planområdet, längs en del av väg 767. Bullervallen ska vara minst 80 meter lång och ska anslutas till befintlig bullervall i sydöst. Därifrån ska vallens höjd vara lägst 1,6 meter över vägbanan, på en sträcka som är minst 50 meter. Bullerutredningen visar att med vallen uppnås trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad för samtliga bostadshus.

För att klara riktvärden vid uteplats behövs kompletterande avskärmande åtgärder. Utredningen visar exempel på möjliga lösningar. Eftersom många olika lösningar är tänkbara regleras detta inte på plankartan. Lösningar som redovisas i utredningen är främst avskärmande plank i fastighetsgräns, med höjden 1,1 meter. I södra delen av planområdet behövs högre avskärmningar, med höjden 2,2 – 3,5 meter, som till exempel skulle kunna utgöras av komplementbyggnader.



**Figur 15:** Trafikbullerberäkning, prognosår 2045, med en 80 meter lång vall, som säkerställer att trafikbullerförordningens riktvärden uppnås vid fasad, samt exempel på kompletterande åtgärder för att uppnå riktvärden för uteplats. Beräknade värden vid fasad mellan 56 och 60 dB(A) har förstorats för att synas bättre. Övriga beräknade värden vid fasad är lägre än 56 dB(A). Riktvärden för uteplats uppnås inom gröna ytor. Bakgrundskarta från trafikbullerutredning (bilaga E, Forciti).

För att skapa förutsättningar för en än bättre ljudmiljö i planområdet möjliggör planförslaget för en längre bullervall längs väg 767. I väster begränsas vallens utbredning med hänsyn till Kvicksandsbäckens öppna bäckfåra och kvarvarande strandkydd. Den längre vallen ger bättre ljudmiljö även i natur- och parkområden och kan samtidigt vara ett bra sätt att ta hand om massor från området. Även med den längre vallen behövs de kompletterande åtgärderna för uteplatser.



**Figur 16:** Sektion E-E, vy mot nordväst, genom bullervall, radhus och villor, Arkkas Arkitekter. Vallens höjd är 2 meter över vägbanan, och 2,4 meter över befintlig mark under vallens krön.



**Figur 17:** Sektion F-F, vy mot nordväst, genom bullervall, park och kedjehus, Arkkas Arkitekter. Vallens höjd är 2,0 m över vägbanan och 2,8 meter över befintlig mark under vallens krön.



**Figur 18:** Sektion H-H, vy mot nordväst, genom bullervall, damm och villor, Arkkas Arkitekter. Vallens höjd är 1,8 meter över vägbanan och 3,5 meter över befintlig mark under vallens krön.



**Figur 19:** Bild ut modell som visar bebyggelse, dammar, längre vall och föreslagna kompletterande avskärmningar för uteplatser. Träd är schematiskt redovisade. Illustration: Arkkas Arkitekter.

## Offentlig och kommersiell service

Närmsta livsmedelsbutik ligger vid Kristineslättssallén ca 3 km från planområdet och närmsta vårdcentral ligger ca 1 km från planområdet. Övrig kommersiell service, som livsmedelsbutik, 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 också vid Hjortsberg centrum. I närheten av planområdet finns även privata alternativ till förskola och skola. Gymnasieskola finns i centrala Falkenberg.

## Friytor, rekreation och lek

Planförslagets natur- och parkmark bildar en grön kil som även fortsatt kommer ingå i den större, övergripande grönstrukturen utmed Kvicksandsbäcken, från ridskoleområdet i sydväst, till Falkenbergs golfbana norr om Skreavägen. Cirka 500 meter nordväst om planområdet ligger Slättens motionsspår. Väg 767 är en befintlig barriär som kvarstår i sydväst. I öster kommer ny säker gångpassage anläggas över Skreavägen och möjliggöra åtkomsten till Falkenbergs golfbana som ligger på höjden norr om Skreavägen.

I samband med exploateringen kommer sannolikt det mesta av den befintliga skogen i planområdet att behöva tas ner, eftersom det är så stora markarbeten som behöver göras. Eftersom stora delar planläggs som allmän plats park och natur, och dagvattendammar ska anläggas, finns det goda förutsättningar för både naturvärden och rekreativa värden att utvecklas på sikt.

Centralt inom planområdet föreslås att en större lekplats anordnas, inom allmän plats park. Lekplatsen ska motsvara kategori B i Falkenbergs kommuns program med riktlinjer för utomhuslek, vilket bland annat innebär att den ska vara 3000 m<sup>2</sup> stor, med visst inslag av service, varierad topografi och vegetation. Dagvattendammarna med översvämningssytor ska tas till vara som en del av lekområdet, och ska utformas med flacka släntlutningar och en tilltalande gestaltning. Parkmarken ansluter i söder till naturmark, som också inbjuder till lek.

## Trygghet och tillgänglighet

Bostadsbyggnaderna placering nära gata och lekplats kan bidra till att stärka känslan av trygghet i området. Den öppna strukturen främjar rörelse genom området, vilket också kan bidra till upplevd trygghet, samtidigt som det blir extra viktigt att utforma flerbostadshusens utemiljöer med omsorg, för att ge en tydlighet i vad som är privat och vad som är allmänt. Även parkeringar behöver utformas med omsorg för att undvika störningar och bidra till trivsel och trygghet.

Den flacka lutningen i området ger goda förutsättningar för att tillgodose krav på tillgänglighet på allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen möjliggör flytt och standardhöjning av busshållplats, med bättre tillgänglighet.

## Skyddsrum

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

## Gator och trafik

### **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, till busshållplatsen och till planerad exploatering norr om Skreavägen (bilaga J). Gång- och cykelpassager behöver även anläggas över de två infarterna till planområdet från Skreavägen.

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



**Figur 20:** Inom naturmarken föreslås gångstråken bestå av naturstigar och inte anlagda gång- och cykelvägar. Bild tagen på skogen intill befintligt bostadsområde söder om planområdet.

## **Motortrafik**

Planområdet angörs med bil från Skreavägen via två nya infarter, varav den norra infarten är samordnad med pågående detaljplan norr om Skreavägen (bilaga J). Mot väg 767 föreslås ingen koppling. Skreavägen fungerar som tillfartsväg för boende och verksamheter som ligger längs vägen. Det bedöms inte lämpligt med enskilda in-/utfarter från planområdet mot Skreavägen. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h och antalet fordon per vardagsdygn uppgår till 1175, varav tunga fordon utgör ca 7 % (2021). Kommunen är väghållare för Skreavägen.

Inom planområdet föreslås nya gator för blandtrafik anläggas. Nya gator ges en bredd om totalt 7 meter på plankartan.

## **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. Befintliga busshållplatser på Skreavägen flyttas åt sydöst, för att öka närheten till kollektivtrafik för planerade nya bostäder på båda sidor om Skreavägen. Till en början kommer befintlig stolpe för busshållplats flyttas till det nya läget. Plankartan ger gatan tillräcklig bredd för att möjliggöra en bussficka och väderskydd på den sydvästra sidan. Avsikten är att motsvarande utrymme för hållplats tillgodoses i pågående detaljplan norr om Skreavägen.

## **Parkering**

Enligt Falkenbergs parkeringsnorm ska det finnas 11 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA för fler bostadshus. För enbostadshus ska det finnas 2 parkeringsplatser på respektive tomt, eller beräknat 1,7 parkeringsplatser per enbostadshus, om parkeringen anläggs som en samlokaliserad gemensam parkering. Där större parkering anläggs nära bostäder behövs särskild omsorg om utformningen för att undvika störningar. I Plan- och bygglagen finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader.

# **6 Teknisk försörjning**

## Vatten, spillvatten, dagvatten och skyfall

Inom planområdet finns ingen befintlig vatten- eller spillvattenhantering. För naturvatten som kommer uppströms norrifrån finns befintliga ledningar, diken och bäck. Vid exploatering av området ska nya ledningar för vatten, spill och dagvatten byggas ut och ingå i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

En dagvatten- och skyfallsutredning med förprojektering av dag-, spill- och vattenledningar har tagits fram (bilaga H). Området föreslås anslutas till vatten- och spill-ledningar i Skreavägen. I utredningen föreslås att dessa läggs på den norra



Dagvattensystemet dimensioneras för ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,3 och beräknat utflöde till Kvicksandsbäcken är 3,5 l/s ha. Det behöver fördröjas 990 m<sup>3</sup> dagvatten inom planområdet. Vid skyfall översvämmas ytan närmast runt dammarna, innan vattnet avrinner vidare. Marken inom planområdet höjdsätts så att avrinning sker ytledes mot dammarna vid kraftigare regn. Dagvattendammarna kan utformas så att förutsättningar för naturvärden och biologisk mångfald gynnas och blir ett värdefullt inslag i ett allmänt tillgängligt rekreationsområde.

Dagvattenutredningen visar att tillräcklig fördröjning och rening uppnås med de planerade åtgärderna och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten bedöms inte försämrats. Ytterligare åtgärder kan göras inom respektive fastighet, till exempel att minimera hårdgjorda ytor och leda takvatten från stuprörskastare över grönytor. Längs lokalgata och vid parkeringsytor rekommenderas separata dagvattenanläggningar, som till exempel svackdiken eller makadamdiken för att fördröja och rena dagvattnet ytterligare.

Ytor som planeras att bli parkeringsplatser bör hanteras så att grundvattnet inte påverkas av föroreningar. Det innebär att infiltration av dagvattnet från dessa ytor inte rekommenderas. Om dagvattnet från parkeringsytorna leds till dagvattenledning kan det först ledas till en oljeavskiljare. För större parkeringsplatser finns det krav på att oljeavskiljare ska installeras.

## Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet ingår i Falkenbergs energis område för el. Nya ledningar och transformatorstation för elnät kommer byggas ut. Plats för transformatorstation säkras på plankartan med ett E-område för teknisk anläggning.

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

Avfallshämtning ska ske från lokalgatan inom planområdet, i anslutning till bostäderna. Gatans bredd och svängradier är anpassade för att ge plats för renhållningsfordon med möte av personbil. I den västra delen av planområdet finns en vändyta för renhållningsfordon.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

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

Närmaste återvinningscentral ligger drygt 1 km från planområdet.

## Räddningstjänsten

Räddningstjänstens behov av vatten vid brandsläckning ska tillgodoses med ett konventionellt system med maximalt 150 meter mellan brandposter. Placeringen av brandposter utreds vidare i kommande projektering.

## 7 Genomförande av planförslaget

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Organisatoriska och administrativa frågor

### Genomförandetid och tidplan

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, upphäva eller ersätta detaljplanen med en ny.

### Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Planområdet utgörs till största del av fastigheten Skrea 6:164 som är i privat ägo. Även del av Skrea S:2 och Skrea 6:45 planläggs.

Exploatör för detaljplanen är Mjöbäcksvillan AB. Avtal finns med fastighetsägaren om att exploatören ska utveckla och förvärva området när detaljplanen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

#### *Allmän plats*

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Exploatören ska förutom Gata<sub>1</sub> - huvudgata (Skreavägen), anlägga och överlämna tillkommande anläggningar och mark inom allmän plats till Falkenbergs kommun som ska vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Därmed ansvarar Falkenbergs kommun för underhåll och skötsel av anläggningar inom allmän plats (huvudgata, lokalgata, gc-väg, vall, dammar, park- och naturmark) då

dessa iordningställts i enlighet med föreslagen detaljplan. Färdigställda arbeten inom allmän platsmark ska godkännas av Falkenbergs kommun i egenskap av huvudman.

Exploatören ska efter godkänd slutbesiktning kostnadsfritt överlåta i detaljplanen redovisad allmän platsmark inom Skrea 6:164 till huvudmannen Falkenbergs kommun. Detta kommer att tas med som villkor i exploateringsavtalet.

#### *Kvartersmark*

Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

#### *Ledningar*

Planområdet ingår idag inte i verksamhetsområde för allmänna VA-tjänster, men förväntas göra det vid planens genomförande. Då blir Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (Favrab) huvudman för det allmänna VA-nätet och tillhandahåller anslutningspunkter för ren-, spill- och dagvatten.

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.

Falkenberg Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Området har inte möjlighet att ansluta till fjärrvärme.

Skanova har teleledningar i Skreavägen.

#### *Översikt*

Nedan sammanfattas vem som har ansvar att ordna och förvalta anläggningar inom detaljplanen.

<b>Användning</b>	<b>Genomförandeansvarig</b>	<b>Driftansvarig</b>
<i>Allmän plats</i>		
Gata <sub>1</sub>	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
Gata <sub>2</sub>	Exploatör	Falkenbergs kommun
GC-väg	Exploatör	Falkenbergs kommun
Natur	Exploatör	Falkenbergs kommun
Park	Exploatör	Falkenbergs kommun

Användning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Tekniska anläggningar	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Nedan följer en redogörelse av prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen, vilka kan bli aktuella vid ett genomförande av detaljplanen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

Det kan krävas ytterligare tillstånd, dispenser eller prövningar än de som listas här. Det är varje aktörs ansvar att ta reda på vad som är erforderligt för den planerade verksamheten.

#### *Fastighetsbildningslag (1970:988)*

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

#### *Ledningsrättslag (1973:1144)*

Vid tillskapandet av ledningsrätt för allmänna va- och elledningar kommer ledningsrättslagen aktualiseras. Även transformatorstationen säkras med ledningsrätt.

#### *Miljöbalken (1971:948)*

Planen berör strandskyddat område.

Dagvatten från detaljplanelagd bebyggelse klassas som avloppsvatten. Utsläpp av avloppsvatten klassas som en miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Detta betyder att det faller in under miljöbalkens tillsynsbestämmelser och kan aktualisera tillstånd- eller anmälningsplikt. Verksamhetsutövaren har ansvar att säkerställa erforderliga tillstånd.

Arbete inom vattenområde, exempelvis vid anslutning av dagvattenledning till befintligt dike, kan utgöra anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

En anmälan om vattenverksamhet krävs för omledning av Kvicksandsbäcken.

### **Avtal**

Ett planavtal beträffande upprättande av detaljplanen har träffats mellan kommunen och exploitören 2021-10-28. Avtalet reglerar åtaganden och kostnadsansvar i samband med planarbetet.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera genomförandet av detaljplanen, bland annat avseende exploatörens ansvar för iordningställande och finansiering av de funktioner och ytor som krävs för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt som antagande av detaljplanen.

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

### **Fastighetsplan och lovplikt**

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

### **Tidplan**

Kommunen och exploatören ska samordna sig kring tidplanen för utbyggnaden av området.

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Fastighetsbildning**

Planområdet möjliggör avstyckning av nya fastigheter för bostadsändamål, både för enbostadshus och flerbostadshus. Inom områden med bestämmelsen  $d_1$  gäller en minsta fastighetsstorlek om 600 m<sup>2</sup>. Inom områden med bestämmelsen  $e_4$  är minsta fastighetsstorlek för par- och kedjehus 500 m<sup>2</sup>. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplan vara genomförd. Bildande av fastigheter i enlighet med detaljplanen görs av Lantmäteriet efter ansökan. En sådan lantmäteriförrättning ansöks och bekostas av berörd markägare/exploatör.

Mark som läggs ut som allmän platsmark kommer att fastighetsregleras till intilliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Skrea 23:3.

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 lantmäteriförrättningen.

### **Mark- och utrymmesförvärv**

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

Kommunen och ägaren till Skrea 6:164 och Skrea 6:45 kommer att teckna en överenskommelse om fastighetsreglering för att säkra kommunens markförvärv.

Del av Skrea S:2 planläggs för huvudgata. Då samfälligheten är outredd kan inga överenskommelser tecknas inför detaljplanens antagande, utan markåtkomst behöver hanteras helt och hållet i efterföljande lantmäteriförrättning. Marken har tidigare varit ianspråktagen för allmän väg.

Falkenbergs Energi säkrar rätt till utrymme för transformatorstation inom E-område genom ledningsrätt.

Vivab säkrar rätt till utrymme för pumphus inom E-område genom ledningsrätt.

### **Ledningsrätter och servitut**

Inom område som på plankartan markeras 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.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte föranleda behov av gemensamhetsanläggningar.

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

## Ekonomiska frågor

### **Planavtal**

Kommunen och exploatören har upprättat särskilt planavtal avseende planläggning av berörd fastighet. Planavtalet reglerar bland annat exploatörens åtagande av kostnader för upprättandet av detaljplanen.

### **Planavgift**

Exploatören bekostar planen och någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglovsgivning.

### **Exploateringsavtal**

Falkenbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige. Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Avtalet ska tecknas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanens antagande.

Kommunen och exploatören kommer att ingå ett exploateringsavtal för att reglera detaljplanens genomförande. I avtalet regleras exploatörens ansvar för iordningställande av allmän plats (grönytor, gator, gc-väg, belysning, dagvattenanläggningar, lekplatser med mera), överlåtelse av allmän platsmark, kostnad för lantmäteriförrättningar, exploateringsersättning med mera.

### **VA-avtal**

Avtal som berör det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet tecknas mellan Vivab och exploatören. VA-avtal bör vara undertecknade innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

### **Exploateringsersättning vid etappvis utbyggnad**

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed Skreavägen utgör en etappvis utbyggnad som berör den aktuella detaljplanen samt detaljplanen för Skrea 29:1 m.fl. (KS2015/285). Exploateringsersättningen innebär att varje exploatör debiteras en summa, utifrån respektives bygg rätt för bostadsändamål, vilken ska bekosta utbyggnaden av nödvändiga åtgärder utmed Skreavägen. Falkenbergs kommun utför utbyggnaden av Skreavägen (Gata<sub>1</sub>).

Exploateringsersättningen vid etappvis utbyggnad regleras i exploateringsavtalet.

### **Planekonomisk bedömning**

Exploatören får kostnader för framtagande och genomförande av detaljplanen, med möjlighet till försäljning av bostäder som intäkt.

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

Falkenbergs kommun förväntas inte få några kostnader för framtagande och genomförande av detaljplanen. De utgifter som uppstår under iordningställandet av allmän platsmark för åtgärder vid Skreavägen hämtas igen i exploateringsavtalet.

### **Lösen och ersättning**

Ingen ersättning för markåtkomst inom Skrea 6:164 ersätts då fastigheterna ingår i exploatörens utvecklingsområde. I stället överläts marken till kommunen utan ersättning på frivillig grund.

Del av Skrea S:2 som planläggs för huvudgata har tidigare utgjort allmän väg och ska ha blivit ersatt i samband med vägrättens inträdande.

### **Utbyggnad och drift allmän plats**

Exploatören bekostar och iordningställer allmän platsmark till kommunal standard inom utbyggnadsområdet, vari ingår utbyggnad och ombyggnad av gator, gång- och cykelvägar, grönytor, vall, lekplats med mera. Lekplats ska byggas i enlighet med

Falkenbergs kommuns program med riktlinjer för utomhuslek. I exploateringsavtalet preciseras exploatörens åtaganden.

Kommunen iordningsställer Gata<sub>1</sub> "Skreavägen". Exploatören bekostar del av utbyggnaden enligt åtagande som regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen kommer att få kostnader för drift av allmän platsmark med tillhörande anläggningar såsom gator, gc-väg, parkmark, naturmark, underhåll av Kvicksandsbäcken med tillhörande ledning med mera. Undantaget är dagvattendammar inom naturmark som är Vivabs anläggning och driftas av densamme.

### **Utbyggnad och drift vatten och avlopp**

Exploatören bygger ut VA-nätet med tillhörande anordningar för området. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med Favrab VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och Favrab, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

## Tekniska frågor

### **Tekniska åtgärder**

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 två år och avslutas inom fem år efter godkännande.

## 8 Konsekvenser av planens genomförande

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas en sammanställning av de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppstår till följd av detaljplanens genomförande.

Fastighet	Konsekvens
Skrea 6:164	Utgör exploateringsfastigheten och får möjlighet att stycka av flertalet fastigheter för bostadsändamål. Avstår cirka 52 250 m <sup>2</sup> som planläggs med allmän platsmark till Skrea 23:3. Ingen ersättning utgår då marköverföringen är frivillig och utgör en del av exploateringsföretaget.
Skrea 6:45	Avstår cirka 390 m <sup>2</sup> som planläggs med allmän platsmark till Skrea 23:3. Ingen ersättning utgår då marköverföringen är frivillig och utgör en del av exploateringsföretaget.
Skrea s:2	Avstår cirka 1 370 m <sup>2</sup> som planläggs med allmän platsmark till Skrea 23:3. Ingen ersättning utgår då vägen tidigare utgjort allmän väg med stöd av väggrätt.
Rättigheter	Konsekvens
Ledningsrätt 1382-14/43.1	Påverkas inte av detaljplanens genomförande.
Myndigheter och bolag	Konsekvens
Trafikverket	Vägdiket utmed väg 767 kommer inte påverkas av avledandet av vatten från planområdet. Avrinningen av vatten från skogsområdet till diket kommer att minska efter exploateringen.

### Miljökonsekvenser

Planförslaget kommer ha negativ påverkan på befintliga naturvärden. Påverkan är främst lokal och ett flertal åtgärder kan vidtas för att minska konsekvenserna i samband med genomförandet och för att främja återetablering och utveckling av naturvärden på längre sikt. Det är särskilt betydelsefullt med åtgärder som gynnar förutsättningar för groddjur och fåglar.

Planerad bebyggelse innebär att grönområdet mellan väg 767 och Skreavägen blir smalare, men planförslagets natur- och parkmark bildar en grön kil som även

fortsatt kommer ingå i den större grönstrukturen och kan bidra till goda förutsättningar för utbyte och förflyttning av arter.

I samband med exploateringen kommer mycket av befintlig skog i planområdet att behöva tas ner, eftersom det är så stora markarbeten som behöver göras; höjning av mark för bostäder samt anläggande av ledningar, gator, dagvattendamm och bullervall. Förutsättningarna förändras så mycket, att det finns en risk att träd som sparas kan bli riskträd och då behöva tas ned. Det medför en negativ påverkan på befintliga naturvärden. Eftersom planområdet till stora delar planläggs som allmän plats park och natur, finns det på längre sikt goda förutsättningar för att naturvärden ska utvecklas igen.

Markarbeten som görs för att anlägga dagvattendammarna innebär att befintliga naturvärden inom det berörda området kommer att försvinna därifrån. När dammen är färdigställd ger den goda förutsättningar för naturvärden att återetableras. Dagvattendammarna kan bli goda uppväxtmiljöer och övervintringsplatser för groddjur, genom att utformas med flacka släntlutningar, solbelysta ytor, undervattensvegetation, faunadepåer av nedtagna träd och stenrosen. Torrakor, högstubbar, faunadepåer med död ved, och kompletterande fågelholkar kan gynna födosökande och häckande fåglar.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvattenförekomsterna bedöms inte försämrats, under förutsättning att föreslagna reningsåtgärder vidtas. Dagvattenutredningens beräkningar av föroreningshalter och mängder visar att jämfört med befintlig situation kommer en del halter och mängder minska, medan andra ökar. Samtliga halter ligger dock under gränsvärdena.

### **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. En hel del av området består av otillgänglig slyskog och vattensjuk mark. Utbyggnaden av området, med bostäder, dagvattendammar och lekplats, bidrar 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. Planförslaget bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på stadsbilden eftersom planen medger liknande bebyggelse som finns i närområdet, omgiven av natur och med en byggnadshöjd i förhållande till befintlig bebyggelse, vilket är 1-2 våningar.

## **9 Medverkande**

Planen har upprättats av plan- och strategienheten i samverkan med Mark- och exploateringsenheten, Bygglövsenheten, Kultur- fritids- och tekniknämnden med flera avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även exploitören Mjöbäcksvillan och konsulter från Arkkas arkitekter, BVS arkitekter och ingenjörer, samt Sweco med flera deltagit.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun