



FALKENBERGS
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för bostäder

Tröinge 6:45 m fl

**Fd Folkets hus, Tröingeberg
Falkenbergs kommun**

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2022-08-30

Reviderad 2022-10-18, 2023-08-22 och 2023-11-28

Laga Kraft 2024-01-13

Vi 61

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2022-08-30 reviderad 2022-10-18, 2023-08-22, 2023-11-28
- Plankarta, 2022-08-30 reviderad 2023-08-22 och 2023-11-28
- Illustrationskarta, 2022-08-30 reviderad 2023-08-22, och 2023-11-28
- Grundkarta, Metria 2023-06-07
- Fastighetsförteckning, 2022-08-19. Rev 2023-08-09

Övriga handlingar:

- Undersökning om planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan, 2022-08-24
- Dagvattenutredning, 2022-06-22, Markera
- Trafikbulerutredning inkl trafikräkningar, 2023-06-16, WSP
- Trädinventering 2023-01-04, Trädkonsult i Skåne AB
- Provschakt intill oxlar, 2023-03-06, Trädkonsult i Skåne AB

Genomfört samråd och granskning

Ett Öppet hus med drop-in hölls **tisdagen den 20 september mellan kl. 17.30-19.00 i lokal "Hållbarheten" (KS-salen)**, ingång från Rådhusstorget, där det fanns möjlighet att se och ställa frågor kring planförslaget.

Granskningen genomfördes 30:e augusti - 27:e september 2023.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	5
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	6
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	7
2.3	Fastighetsplan	8
2.4	Förordnanden	8
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	8
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	9
3.2	Strandskydd och biotopskydd	9
4	UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	9
4.1	Kommunens ställningstagande	9
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
5.1	Natur	9
5.2	Bebyggelse	12
5.3	Planförslaget	18
5.4	Stads-, landskapsbild, kulturmiljö	21
5.5	Friytor, rekreation och lek	22
5.6	Gator och trafik	23
5.7	Hälsa och säkerhet	27
5.8	Teknisk försörjning	30
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	35
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	35
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	35
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	37
6.4	Ekonomiska frågor	39
6.5	Tekniska frågor	39
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	40
7.1	Miljökonsekvenser	40
7.2	Ekonomiska konsekvenser	44
7.3	Sociala konsekvenser	44
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	44

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig markanvändning, bostadsändamål, samt möjliggöra för fler bostäder, i form av småskalig flerbostadshusbebyggelse. I enlighet med politiskt antagen fördjupad översiktsplan (FÖP) Falkenbergs stad är en komplettering med flerbostadshus gynnsam för stadsdelen för att få en variation i villabebyggelsen. Aktuellt förslag till byggnation rymmer 8 bostäder, utöver de 6 befintliga. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintligt bostadsområde vad gäller gestaltning i volym, höjd och takform. Befintlig vegetation i form av biotopskyddad allé avses skyddas och den ökade graden av hårdgjorda ytor innebär ett behov av dagvattenfördröjning och rening samt hantering av skyfall.

Planen har också till syfte att bekräfta Erik Falks väg som allmän plats, gata, då den har en viktig funktion i nuvarande gatusystem. Detta område utgör enligt gällande detaljplan, Vi 24, dels kvartersmark och dels ett område för park eller plantering. Vägsamfällighetsföreningen tillförs denna del med enskilt huvudmannaskap.

Även ett smalare område i väster mellan Tröinge 6:45 och Tröinge 5:25 som i gällande detaljplan, Vi24, utgör park/plantering ingår i detaljplanen och läggs till markanvändningen Bostäder. Detta möjliggör att den samfälliga marken kan föras till intilliggande bostadsfastigheter genom lantmäteriförrättning.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

Kommunstyrelsen gav 2016-04-05 Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att pröva fler bostäder på fastigheten Tröinge 6:45. På fastigheten fanns tidigare Folkets hus samt en affärs- och lagerlokal. Byggnaden har sedan 2005 använts som bostad. Fastighetsägaren Ståbo fastigheter AB önskar pröva möjligheten att renodla fastigheten för bostadsändamål och bygga fler lägenheter på fastigheten. Detaljplanen föreslås handläggas med så kallat standard förfarande vilket innebär att förslaget kommer att samrådats två gånger; *samråd* samt *granskning*.

Detaljplanen tas fram genom standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Plankartan är upprättad enligt Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd BFS 2020:6 samt föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8.

Uppskattad tidplan

- Samråd Q3 2022
- Granskning Q3 2023
- Antagande Q4 2023



1.3 Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Tröingeberg i norra delen av Falkenberg stad. Området ligger cirka 3 km från centrum, 1 km från tågstationen och 1,5 km söder om Vinbergs kyrkby. Området ligger i ett befintligt bostadsområde och avgränsas i norr mot en landsväg, Skärslidarna, och i väster av befintliga fastighetsgränser samt i öster av fastigheterna öster om Erik Falks väg. Planområdet är cirka 3700 m² stort varav nuvarande fastighet Tröinge 6:45 utgör cirka 3000 m².

Fastigheten Tröinge 6:45 ägs av en privat fastighetsägare, Ståbo fastigheter AB som bekostar planarbetet. Övrig mark inom planområdet tillhör vägsamfällighets-föreningen s:12, Falkenbergs kommun (Tröinge 3:107) samt Tröinge 14:1 (vägom-råde).



Planområdet markerat med rött.



Planområdet illustreras med röd heldragen linje.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid" med ambitionen att växa till 50.000 invånare till 2030. Sedan 27 juni 2023 har kommunen en ny politisk viljeriktning med tre definierade målområden.

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

Enligt Falkenbergs bostadsförsörjningsprogram för 2017-2021 behöver 1250 nya bostäder byggas under perioden, dvs drygt 300 nya bostäder per år, för att klara befolkningsökningen. Ännu finns inget bostadsförsörjningsprogram för kommande 5 år tillgänglig.

Bostadsförsörjningsprogrammet 2017-2021 anger för delområde Tröingeberg att medelåldern ligger under kommungenomsnittet på 37,9 jmf med 43,3 i kommunen i stort. Andelen 31-64 åringar är högt (42,8%) liksom 0-17-åringar (26%) och antalet invånare per bostad likaså 2,7 personer vilket indikerar att hushållen är stora. Området består nästan endast av småhusbebyggelse, ca 170 hyresrätter och inga bostadsrätter.

Ytterligare lägenheter kan därför vara en gynnsam komplettering för stadsdelområdet.

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

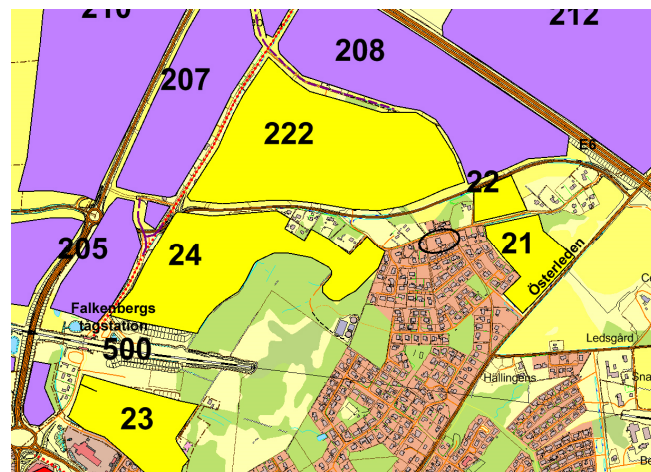
I kommunens gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2.0* är området utpekad som befintlig bebyggelse för bostäder, service mm. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Vidare pekar översiktsplanen ut en utveckling i närområdet kring tågstationen och E6:an som framtida utvecklingsområden för bostäder och verksamheter.

Planområdet omfattas av byggnadsplan för Tröinge 19:9 m fl från 1976, Vi 24. Markanvändning för fastigheten är reglerad som C, område för samlingslokal i max två våningar 7,5 m byggnadshöjd. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Gällande detaljplan, Vi 24

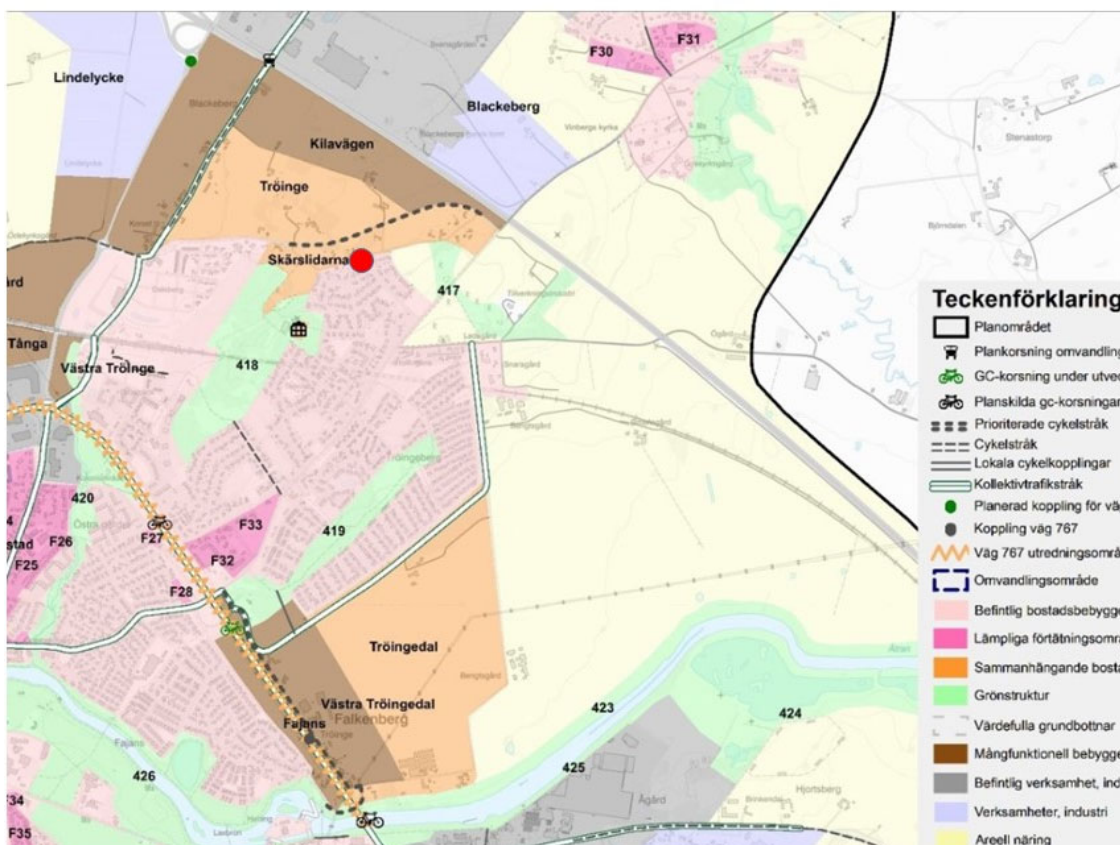


Planområdet (svart cirkel) och föreslagen utveckling i närområdet enligt delöversiktsplanen för centralorten. Område 500 är tågstationen och område 24 är ett område som är under byggnation kallat "Korset", Vi 52.

FÖP Falkenbergs stad, antagen av KF 30 augusti 2022, redovisar området för befintlig bostadsbebyggelse. Den fördjupade översiktsplanens 5 huvudstrategier är att;

1. *Planera för en hållbar samhällsinriktning,*
2. *Satsa på hållbara person- och godstransporter,*
3. *Förstärk Falkenbergs stad,*
4. *Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen,*
5. *Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden.*

Planförslaget bedöms förenligt med både gällande översiktsplanen och rekommenderad markanvändning samt den pågående fördjupade översiktsplanen.



FÖP Falkenbergs stad (antagen 30 augusti 2022) där planområdet (röd punkt) ligger inom befintlig bostadsbebyggelse. Ett prioriterat gång- och cykelstråk redovisas längs väg 701.

2.3 Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

2.4 Förordnanden

Planområdet berörs inte av några förordnanden.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser om hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 Kap). Området bedöms lämpligt för att förslaget bekräftar nuvarande användning och innebär en mindre förtätning med 8 lägenheter inom befintlig villabebyggelse i enlighet med översiktsplanens intention om blandade boendeformer.

Planförslaget bedöms inte påverka Natura-2000 området Ätran negativt då planområdet ligger cirka 2,2 km fågelvägen från Ätran och vattnets färdväg ännu längre. Det bedöms heller inte finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget. Planområdets närmsta recipient är Ätran via Gruebäcken som i sin tur mynnar ut i Kattegatt, Hallands kustvatten. Ätran uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Planläggningen ställer krav på ökad rening och fördröjning av dagvattnet från planområdet vilket bidrar till bedömningarna.

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen. Söder om området i ungefärligt läge med Västkustbanans (tunnelns) sträckning, går gränsen för högexploaterad kust mer än ca 3,7 kilometer från kustlinjen.

Västkustbanan är ett utpekat riksintresse i enlighet med 3 kap 8§ Miljöbalken och primär stråk för farligt gods samt utpekat i det strategiska godsnätet. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran (SE0510185) som ligger cirka 2 km i sydostlig riktning från planområdet. Natura 2000-området Ätran bedöms inte påverkas av planens genomförande. Detta på grund av avståndet och att områdets värden i första hand är knutna till vattnet och närliggande miljö som inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen då mycket begränsade ytor hårdgörs och att dagvattnet från planområdet både fördröjs och renas lokalt.

3.2 Strandskydd och biotopskydd

Trädallén med i stort sett endast oxel, utmed fastighetens norra del, omfattas av generellt biotopskydd och skyddas med planbestämmelser. Marklov krävs för trädgård (a₂) och träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n₁). Inget strandskydd berör planområdet. Se vidare kap 5.1.

4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

4.1 Kommunens ställningstagande

En undersökning om betydande miljöpåverkan har 2021-11-12 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Det aktuella planärendet beskriver en planläggning för ett mindre antal bostäder och dess påverkan på omgivningen. Denna bedöms dock inte av kommunen vara sådan att en separat miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av en befintlig bostadstomt med gräsmatta och grusad parkering. Utmed landsvägen i norr och utmed fastighetens västra kant finns en rad med oxelträd. I det sydöstra hörnet finns även några enstaka björkar. Planområdet i sig sluttar svagt från cirka + 45 meter i sydost ner till en lägsta punkt på ca + 42 meter i nordväst. Fastigheterna i söder, utmed Karl Salomonssons väg, ligger ett par meter högre än planområdet och en mur på ca 1 meter separerar fastigheterna från planområdet. Fastigheten Tröinge 5:25 väster om planområdet ligger ca en halv meter lägre än planområdet och även här finns en lägre mur. Nuvarande långsmala ”remsa” som utgör allmän park/plantering mellan fastigheterna nyttjas av fastighetsägaren för Tröinge 5:25.



Stödmur i fastighetsgräns i söder

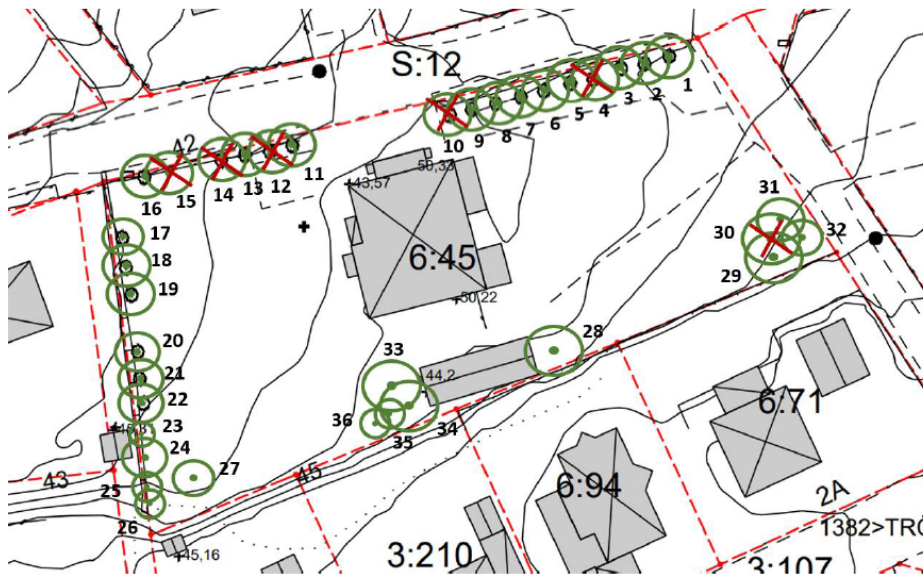


Stenmur i gräns mot allmänning och Tröinge 5:25

Biotopskydd

Träden utefter Skärslidarna omfattas av generellt biotopskydd. En trädinventering gjordes under december 2022 av Trädkonsult i Skåne AB. Syftet var att bedöma trädens vitalitet, kronutbredning, skador och risk¹ för att få fram ett beslutsunderlag inför fortsatt planarbete. Resultatet från trädinventeringen visar att det finns flera träd som är i mycket dåligt skick och bör tas bort av säkerhetsskäl. Trädinventeringen rekommenderade provschaktning för att bedöma det faktiska rotutbredningsområdet och därigenom kunna bedöma lämpligt bebyggelseavstånd till trädraden. Provschakt genomfördes i slutet av februari 2023 och konstaterar att rötterna inte sträcker sig längre än 3,5 meter från trädraden. Slutsatsen som anges i rapporten är att byggnation kan ske fram till 3,5 meter från trädraden utan att trädens rötter skadas. Fastighetsägaren har efter genomförd trädinventering och provschakt valt att ansöka om dispens från biotopskyddet (2023-04-18) för att dels få ta ner träd som av säkerhetsskäl bör tas ned samt för att få prövat de slutsatser som trädinventeringen och provschakten visar. Syftet med ansökan är att få klarhet i vilka förutsättningar kring träden som ska gälla inför kommande exploatering och hur trädens förutsättningar behöver påverka utformningen av dagvattenhantering. Biotopskyddsansökan föreslår att flera av träden ska avverkas och ersättas av nya träd då den återstående bedömda livslängden är begränsad till 10-15 år. Länsstyrelsen har 2023-07-03 (Dnr 2773-2023) beslutat att medge dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att avverka 5 alléträd på fastigheten Tröinge 6:45, i enlighet med ansökans alternativ 2. Det innebär att de träd i raden längs Skärslidarna markerade med rött kryss får tas ned, nr 4, 10, 12, 14-15. Beslutet omfattar även återplantering samt skötsel, hamling av resterande träd som omfattas av biotopskydd.

¹ Med risk avses en beskrivning av trädets status - bedömd för en tidsperiod om 5 år framåt i tiden.



Träd som enligt trädinventeringen bör tas bort är markerade med rött kryss.



Gränslinje mellan bärlager och matjord markerad med streckad blå linje 3,5 meter från trädraden. Källa: Provgrävning intill oxlar på fastigheten Tröinge 6:45 Falkenberg

Geoteknik, radon och grundvattennivåer

Planområdet är sedan tidigare planlagt som kvartersmark i de delar som föreslås för bebyggelse. Inga kända stabilitetsproblem förekommer i området. Jordartskartan visar på i huvudsak svallsediment, grus. Svallsediment har en god infiltrationsförmåga. Enligt SGU:s kartvisare för brunnar ligger grundvattennivån i omkringliggande område på 2-5 meter under befintlig mark. Planområdet har ett uppskattat jorddjup på 0-3 meter med

ytligt berg i sydvästra delen av Tröinge 6:45. Ingen särskild geoteknisk undersökning har genomförts.



Planområdet är ungefärligt illustrerat. Källa: SGU kartvisare 2021-09-13

Planområdet är inte redovisat i kommunens översiktliga markradoninventering.

5.2 Bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser och service mm

Närmsta livsmedelsbutiker, Willys och Lidl ligger vid Tånga cirkulationsplats inom cirka 1,7 km med bil. Förskolan Dals Ängar ligger inom cirka en kilometer från planområdet och det finns ytterligare tre förskolor inom en radie av 1,5 kilometer. Även ett äldreboende ligger inom stadsdelen Dalsberg. Skolbarn inom området tillhör grundskolans upptagningsområde Tröinge, Stafsinge och Vinberg/Ljungby. Vinbergs skola, en F-6 skola norr om planområdet, ligger inom cirka 1,8 kilometer via cykelväg.

Inom planområdet finns idag två träbyggnader, en huvudbyggnad och ett äldre uthus i fastighetsgräns, som totalt innehåller 7 stycken hyreslägenheter varav en lägenhet i uthus. Huvudbyggnaden har byggts om och till i omgångar när användningen övergått till bostadsändamål från tidigare samlingslokal (Folkets hus).

Huvudbyggnadens uttryck är splittrat. Taket och dess takkupor varierar i material, kulör, bredd och lutning. Entrédörrar och fönster varierar också avseende storlek och färg, form och uttryck utefter samma fasad. Entréerna till respektive lägenhet sker från tre av byggnadens hussidor, ibland med tillgänglighet i markplan och för några via ramp/trappa. Vissa lägenheter har vid sin entré en tillhörande uteplats. Enligt fastighetsägaren har det skett renoveringar i byggnaden.

Det är därför extra betydelsefullt att den nya bebyggelsen skapar en ny och god helhetsverkan på platsen som befintligt bostadshus kan anpassas efter i det fall denna

byggnad ska stå kvar. Av denna anledning tillförs planbestämmelsen (bs) *Exteriört ska samtliga nya huvudbyggnader och tillhörande komplementbyggnader till färg och material skapa en gemensam helhetsmiljö*. Bestämmelsen avser att kunna underlätta en arkitektonisk diskussion i kommande bygglovgivning för att även vägleda vid ändring av befintlig bebyggelse. Markplaneringen behöver utformas så att befintliga lägenheters kvaliteter bibehålls eller förbättras, t ex privata uteplatser och gångvägar till respektive entré.

Uthuset avses rivas och i och med detta försvinner en lägenhet. Bedömningen är inte att det utgör ett så värdefullt inslag i bebyggelsemiljön att den bör vara kvar.



Befintligt bostadshus, vy från öst



Befintligt bostadshus, vy från norr, Skärslidarna

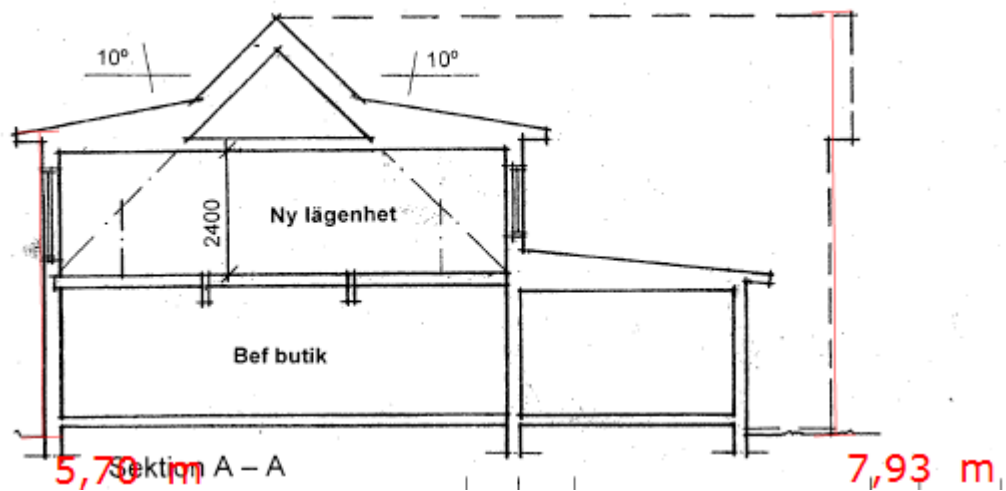


Befintligt uthus som avses rivas

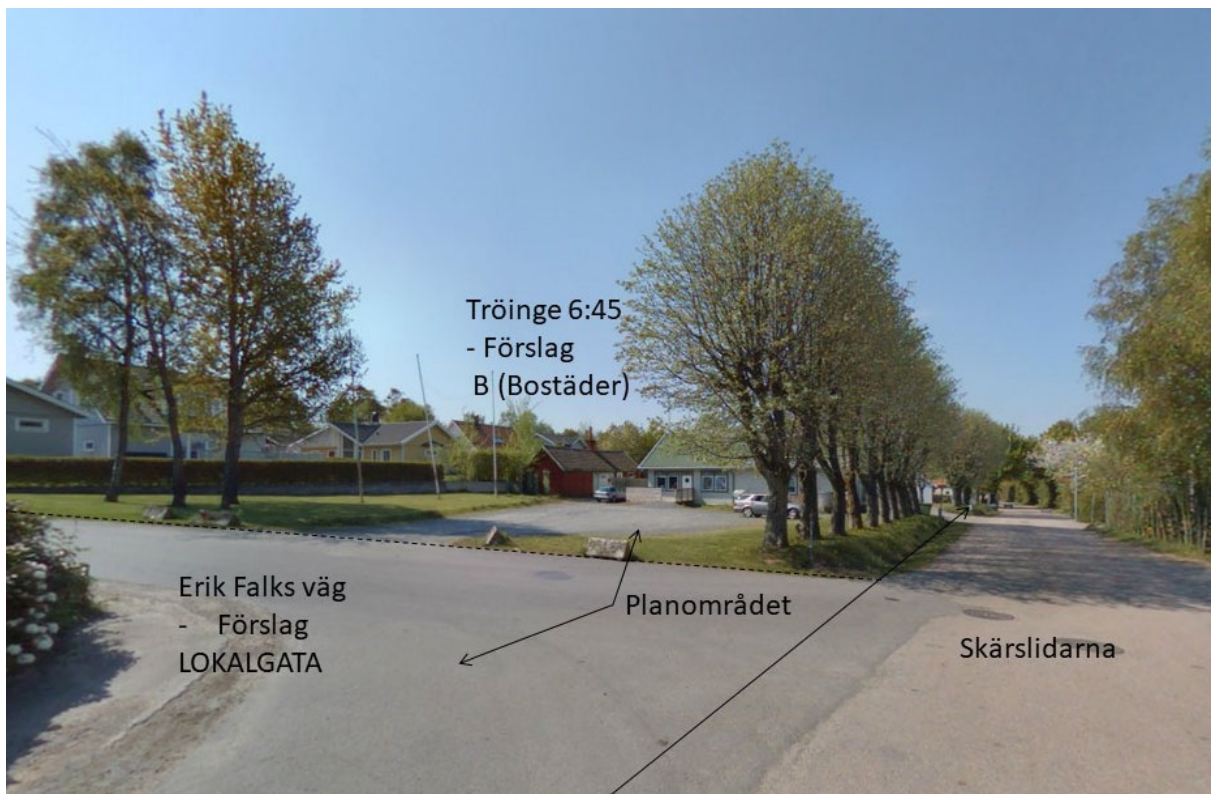


Befintligt bostadshus, vy från nordväst

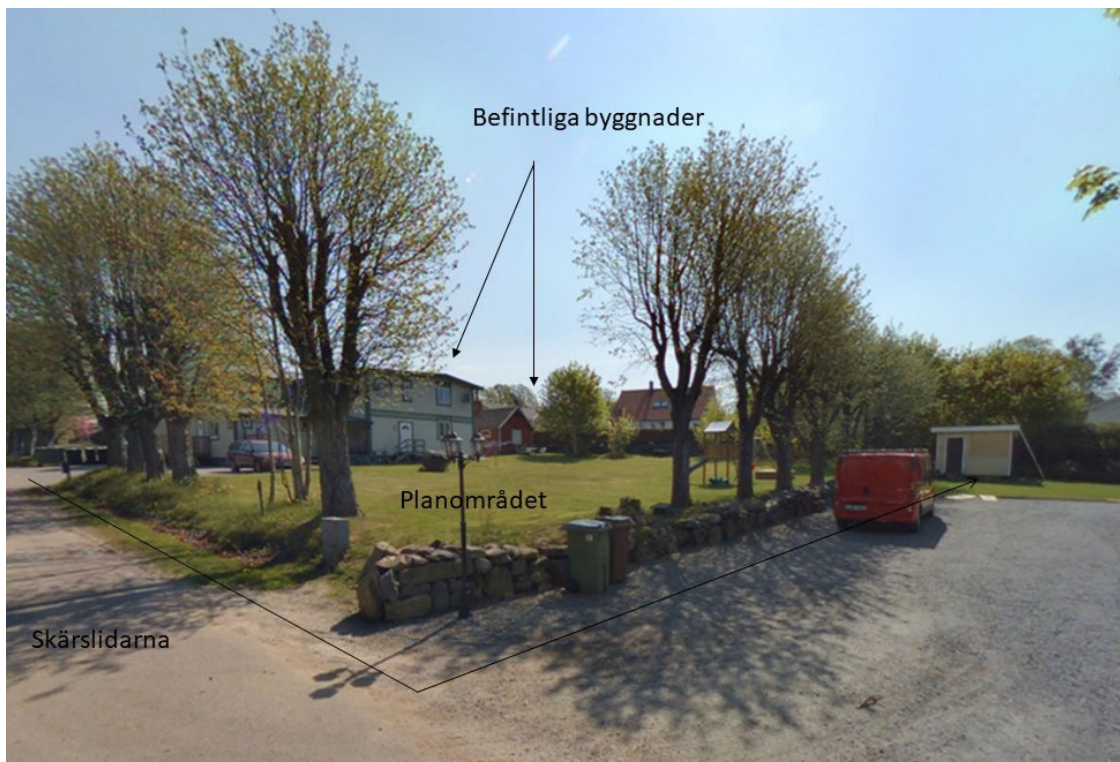
Byggnadsplanen, Vi24, tillåter centrumändamål i två våningar till en högsta byggnadshöjd av 7,5 meter utan inredd vind.



Befintlig huvudbyggnad har en bedömd byggnadshöjd ca 5,70 meter och nockhöjd ca 7,95 meter utifrån befintlig bygglovritning.



Planområdet sett från nordost. De befintliga byggnaderna består av huvudbyggnaden i gråvitt med gröna detaljer och ett äldre uthus i rött i fastighetsgränsen mot söder.



Planområdet sett från nordväst. De befintliga byggnaderna består av huvudbyggnaden i gråvitt med gröna detaljer och ett äldre uthus i rött. Stenmuren ligger på Tröinge 6:45 och del av uppgrusad yta ligger inom en outredd samfällighet och tillhör inte fastigheten Tröinge 5:25.

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bygga bostäder i två våningar. Högsta tillåtna nockhöjd regleras till en högsta tillåtna plushöjd på +51 meter (h_3) respektive +52 meter (h_2) i överensstämmelse med befintlig byggnad som har en nockhöjd på nästan 8 meter. Detta innebär att inga utfyllnader tillåts påverka byggnadens faktiska högsta höjd gentemot omgivningen.

Markanvändningen (B_1) anger att endast flerbostadshus tillåts och därigenom säkerställer lägenheter inom fastigheten. Avsikten är att öka variationen av boendemöjligheter i stadsdelen och fastigheten som tidigare hyst ett Folkets hus har bedömts tillräckligt stor för en komplettering av tvåvåningsbebyggelse med plats för både parkering och grönytor för de boende. Även fastighetens befintliga in- och utfarter är gynnsamma i sammanhanget. Med avsikten att ny bebyggelse ska anpassas till bostadsområdet, där sadeltak är vanligt förekommande, har även bestämmelse kring takvinkel införts (o_1) *Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 25 grader*. Detta ger även förutsättningar att anlägga solceller i linje med taklutningen och lämplig takavrinning.

Möjlighet finns att stycka fastigheten med en minsta fastighetsstorlek på 1500 m² och i det sammanhanget tillåts en största BYA om 350 m²/fastighet. Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Komplementbyggnader såsom cykelförråd/skärmtak och miljöhus/förråd begränsas till en nockhöjd av 3 meter. Planförslaget innebär en exploateringsgrad på 0,4.

Planförslaget illustrerar två tillkommande byggnader med 4 lägenheter i varje, på vardera sida om befintligt bostadshus. I väster ligger byggnaden med långsidan mot Tröinge 5:25 på ett minsta avstånd på 4 meter från fastighetsgräns och som ökar söderut.

I öster är huvudbebyggelsen placerad med långsidan mot Skärslidarna på ett minsta avstånd av 7,5 meter varav 1,5 meter av dessa endast tillåter trädäck och balkong (kryssmark).

I det aktuella förslaget till byggnation redovisas två byggnadskroppar på vardera cirka 200 m² BYA samt ett miljöhus längs Skärslidarna på cirka 27 m² och ett skärmtak/förråd/teknikbyggnad för cykelparkering och bergvärmepump på cirka 65 m² längs fastighetens södra gräns. Bebyggelsen skapar en vinkel mot grannfastighetens byggnad i väster och i öster följer långfasaden gatan vilket innebär en gavel mot Erik Falks väg.

Befintligt uthus rivs och på dess plats uppförs ett skärmtak/förrådsbyggnad för cykel samt för den bergvärmepump som ligger i dagens uthus.

Minst 55% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, dvs max 1350 m² får hårdgöras. Läs mer om hårdgörningsgrad under kap 5. Teknisk försörjning.



Förslag på situationsplan Källa: ARKKAS 2022-08-16



Fågelvy från sydväst. Källa ARKKAS 2022-08-16



Fågelvy från nordväst. Källa ARKKAS 2022-08-16



Fågelvy från nordöst. Källa ARKKAS 2022-08-16

5.3 Planförslaget

Kvartersmark

B₁

Bostäder, flerbostadshus

Bestämmelsen möjliggör för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Avsikten är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med detaljplanens syfte. Planbestämmelsen säkerställer lägenheter inom fastigheten för att kunna erbjuda andra boendeformer än den nuvarande huvudsakliga villabebyggelsen i stadsdelen. Fastigheten har bedömts tillräckligt stor för en komplettering av bebyggelse med plats för både parkering och grönytor för de boende.

Allmän plats

GATA₁

Lokalgata

Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Avsikten är att bekräfta nuvarande fungerande gata, Erik Falks väg, som används av bil-, cykel och gångtrafik som enligt gällande plan utgör dels kvartersmark och dels parkmark, men där befintlig gemensamhetsanläggning GA:35 bekräftat ny markanvändning GATA₁.

Begränsning av markens utnyttjande

• • • • •

Marken får inte förses med byggnadsverk

Inom området för prickmark får inte byggnadsverk uppföras, det vill säga inga murar/stödmurar eller andra anläggningar och byggnader. Avsikten är att bibehålla ytorna obebyggda för att minimera påverkan på dagvattnets infiltration och underlätta vegetationens förmåga att fördröja dagvatten inom området.

+ + + + +
+ + + + +

Marken får endast förses med trädäck och balkong eller parkering

Området för kryssmark är placerat längs Skärslidarna utefter trädraden som berörs av generellt biotopskydd. Avsikten är att kunna nyttja denna yta antingen som idag, för parkering, eller att vid en byggnation kunna placera ett enklare trädäck (ej altan eller uterum) utan endast en trägolvyta ovanpå marken utan att det kräver en större markbearbetning. Området har efter provschakt visat sig möjligt att ta i anspråk för denna typ av åtgärd utan att skada intilliggande träd och dess rötter.

ö₁ Marken får endast förses med cykelförråd och/eller miljöhus, teknikbyggnad

Området är avsett för att användas för lägre förrådsbyggnader närmast fastighetsgräns mot Skärslidarna för att tillgodose lämplig renhållning. Ytor för cykelparkering/förråd och plats för befintlig bergvärmepump (teknikbyggnad) nära bostadscentrér i södra fastighetsgränsen.

ö₂ Marken får endast förses med parkering med genomsläpplig markbeläggning

Området är avsett för parkering med en beläggning som tillåter en god genomsläpplighet, dvs ingen asfalt eller övervägande plattor är tillåten eftersom det begränsar markens möjligheter att infiltrera dagvatten. Avsikten är att tydliggöra behovet av bibehållen öppen yta för att tillgodose fördröjning och rening av dagvattnet inom fastigheten. Därför tillåts endast markparkering, inte carport eller garage.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1500 m².

Fastigheten är idag drygt 3000 m² och det finns därmed möjlighet att stycka fastigheten med en minsta fastighetsstorlek på 1500 m². Läget och möjligheten att nyttja befintliga in- och utfarter till omkringliggande gatunät bedöms utgöra skäl till att tillåta en sådan avstyckning. En uppdelning i två fastigheter förutsätter att befintlig byggnad rivs. Med två fastigheter tillåts en största BYA om 350 m²/fastighet (e₃).

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd på cykelförråd och miljöhus är 3 m.

Avsikten är att begränsa höjden för de förrådsbyggnader som placeras nära fastighetsgräns så att de får en underordnad karaktär.

h_2 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 52 meter över angivet nollplan.

Avsikten är att hålla samma nockhöjdnivå som befintlig byggnad på dagens fastighet även om marken varierar inom fastigheten. Skalan och volymen tillåts därmed inte öka jämfört med dagens situation.

h_3 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 51 meter över angivet nollplan.

Avsikten är att hålla samma nockhöjdnivå som befintlig byggnad på dagens fastighet även om marken varierar inom fastigheten. Skalan och volymen tillåts därmed inte öka jämfört med dagens situation.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Endast trädraden utefter Skärslidarna inom område betecknat n_1 omfattas av generellt biotopskydd. En dispensansökan krävs om dessa åtgärder genomförs. Marklov (a_2) gäller för dessa träd om de önskar fällas. Övriga träd inom området n_1 är karaktärsskapande och värdefulla att behålla gentemot omkringliggande fastigheter samt för att bibehålla goda förutsättningar för fördröjning och infiltration av dagvatten inom fastigheten.

n_2 Marken får inte användas för parkering

Områdena som omfattas av n_2 berör den biotopskyddade trädraden, viktiga vistelseytor samt är olämpliga för parkering genom läget direkt ut mot Skärslidarna och Erik Falks väg samt längs södra fastighetsgränsen. Området utefter södra fastighetsgränsen vid markparkeringen har en bredd av 0,8 meter som ett respektavstånd till fastigheten Tröinge 6:71. Avsikten är att uppnå hänsyn till befintlig häck samt möjligheten att hantera marknivåerna på ett lämpligt sätt.

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1 In- och utfart är endast tillåtet inom område med beteckningen j_1 .

Områdena som omfattas av j_1 utgör befintliga in- och utfarter som är lämpliga att bibehålla av trafiksäkerhetsskäl. Övriga fastighetsgränser mot Skärslidarna respektive Erik Falks väg tillåts inte för in-/utfart, angöring. I det fall en avstyckning sker i två fastigheter är endast dessa områden tillgängliga för in- och utfart och styr således utformningen på fastigheten.

Takvinkel

o_1 Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 25 grader

Avsikten är att bibehålla takkaraktären i omgivningarna då huvuddelen av bebyggelsen har sadeltak. Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 25 grader i syfte att också eftersträva möjlighet att anlägga solceller i linje med taklutningen och för att underlätta en lämplig takavrinning till ett öppet dagvattenhanteringssystem på fastigheten.

Utförande

b_1 Källare får inte finnas.

Infiltration och fördröjning prioriteras före ytterligare byggrätt i ett källarplan inom byggrättsområdet. Därtill har den faktiska avrinningen från närområdet i riktning över fastigheteten bedömts kunna innebära risker för en sådan konstruktion.

b₂ Marken ska vara genomsläpplig.

Infiltration och fördröjning prioriteras på lämpliga friytor och inom områden med befintlig växtlighet.

b₃ Lägsta golvhöjd ska ligga minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt till allmänna ledningsnätet.

Avsikten är att säkerställa lämplig anslutning för vatten-, avlopp och dagvatten.

b₄ Minst 55 % av fastighetsareans yta ska vara genomsläpplig.

Avsikten är att säkerställa tillräcklig yta för infiltration och fördröjning dvs max 1350 m² får hårdgöras. I det fall nuvarande fastighet styckas till två nya fastigheter får max 675 m² hårdgöras på respektive fastighet. För att planförslaget ska kunna uppnå en 55 % genomsläpplighet behöver därför övriga ytor som inte är bebyggda exempelvis parkeringsytor och gångar/entréer kunna klara en viss infiltrering.

b₅ Exteriört ska samtliga nya huvudbyggnader och tillhörande komplementbyggnader till färg och material skapa en gemensam helhetsmiljö.

Avsikten är att vid en nybyggnation uppnå en sammanhållen karaktär, helhetsmiljö för de tillkommande byggnaderna som ger en enhetlighet. Särskilt viktigt är detta då befintlig huvudbyggnads uttryck är splittrat. Taket och dess takkupor varierar i material, kulör, bredd och lutning. Entrédörrar och fönster varierar också avseende storlek och färg, form och uttryck utefter samma fasad. Entréerna till respektive lägenhet sker från tre av byggnadens hussidor, ibland med tillgänglighet i markplan och för några via ramp/trappa. Vissa lägenheter har vid sin entré en tillhörande uteplats. Om det befintliga bostadshuset bevaras, behöver utformningen för den tillkommande bebyggelsen bli den enhetliga och sammanhållande så att en god helhetsverkan uppnås.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 740 m² inom användningsområdet.

Byggnadsarean är begränsad för att säkerställa att det kvarstår friytor för bostadsändamålet.

e₂ Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Byggnadsarean är begränsad för att säkerställa för att säkerställa att det kvarstår friytor för bostadsändamålet.

e₃ Största byggnadsarea är 350 m² per fastighet i det fall fastighetsstorleken är/understiger 2000 m².

Byggnadsarean är begränsad för att säkerställa att det kvarstår friytor för bostadsändamålet.

Huvudmannaskap

a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Planområdet ligger inom vägföreningen Tröinge Norra (Tröinge ga:35) som har ansvar för drift och skötsel av de lokala vägarna. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap enligt 4 kap 7 § plan- och bygglagen är att de allmänna platserna inom planområdet sedan tidigare delvis ingår i befintlig gemensamhetsanläggning och att angränsande planområden också har enskilt huvudmannaskap.

Ändrad lovplikt

a₂ Marklov krävs även för att fälla träd.

Träden är betydelsefulla i närmiljön, både karaktärsskapande och viktiga för dagvattenhanteringen. Inom områden som omfattas av a₂ föreligger även generell biotopskydd. Avsikten är att tydliggöra trädens betydelse med att kräva marklov för trädfällning.

a₃ Marklov krävs även för schaktarbeten och/eller upplag.

Marklov för schaktarbeten och/eller upplag ger möjlighet att kontrollera förutsättningarna för trädalléns fortsatta överlevnad inför anläggning/byggnation och ingripa under arbetet om hänsyn inte tas för att upprätthålla goda levnadsvillkor för den biotopskyddade trädallén. Avsikten är att skydda trädens rotsystem från yttre påverkan. Både påverkan genom schakt eller att markytan inom området belastas med exempelvis större jordhögar, eller andra material ska undvikas. I det fall träden är döda och/eller behöver ersättas, efter att dispens från biotopskyddet har lämnats av länsstyrelsen, bedöms lämpligast schaktarbeten tillsammans med marklovet för trädfällning (a₂).

5.4 Stads-, landskapsbild, kulturmiljö

Området ligger i Tröingeberg i norra delen av Falkenbergs stad. Planområdet är en del av en befintlig bostadsmiljö med mestadels trävillor i ljusa kulörer, men även inslag av puts och tegel förekommer i närområdet. Bebyggelsen i närmiljön består framförallt av en våning med inredd vind.

Runt knuten finns landsvägar och öppna ängar med utblickar. Närområdet står i en omvandling med fler bostäder och verksamheter, kring den nya tågstationen och mellan Tröingeberg och E6:an.



Befintlig bostadsmiljö har en variation av färger och material, men framförallt trähus i ljusa kulörer.



Vy över Österleden i entrén till norra delen av Tröingebergsområdet.

I rapporten *Stadens yttre årsringar* redovisas en översiktlig karaktärisering av bebyggelsens värden och kvaliteter i Falkenbergs stad för att bland annat kunna identifiera ”värde-enhetliga områden”. Planområdet ligger i stadsdelen Tröingeberg som införlivades i Falkenbergs stad 1971. Det är ett utpräglat bostadsområde, till stor del av seriebyggda villor uppförda under andra hälften av 1900-talet. Området var i stort sett inte utbyggt före 1970. Övre Tröingeberg, där planområdet ligger, har på grund av stora nivåskillnader även utblickar mot jordbrukslandskapet. Spår finns efter ett stort antal stenbrott i landskapet. Enligt karteringen så utgör den äldre villabebyggelsen från 1950, -60 och 70-talen inom Övre Tröingeberg ett ”värdeenhetligt område”.

Det var efter de stora kommunsammanslagningarna 1952 byggnationer av medborgarhus och folkets hus kom igång. Huvudbyggnaden på fastigheten har utgjort ett Folkets Hus och ska enligt uppgift från länsstyrelsen ha haft kopplingar till stenhuggeriverksamhet och tidig facklig verksamhet i området. Byggnaden har förvanskats och är inte omnämnd i bebyggelseregistret som värdefull men bär lokalt en

socialhistorisk berättelse. Allén är utöver de biologiska värdena även värdefull för stadsbilden ur ett kulturmiljö-perspektiv.

Det är ur stadsbildssynpunkt viktigt att kompletterande bebyggelse inom planområdet får utgöra det tongivande uttrycket och att befintlig huvudbyggnad, i det fall den kvarstår, visuellt anpassas till det nya bebyggelse tillägget för att höja områdets arkitektoniska och gestaltningsmässiga uttryck utefter Skärslidarna.

Som nämns under rubriken *Bostäder, arbetsplatser, service mm* är det betydelsefullt att en komplettering av bebyggelse i det fall befintligt hus avses bevaras även omfattar en gestaltningsmässig satsning på befintligt bostadshus. Däremot avses uthuset rivas. Bedömningen är inte att uthuset utgör ett så värdefullt inslag i bebyggelsemiljön att den bör vara kvar. Närmiljön kräver en sammantaget god helhetsverkan på tomten och tydligt samspel med föreslagna nya flerbostadshus, därav planbestämmelsen (b5) *Exteriört ska samtliga nya huvudbyggnader och tillhörande komplementbyggnader till färg och material skapa en gemensam helhetsmiljö.*

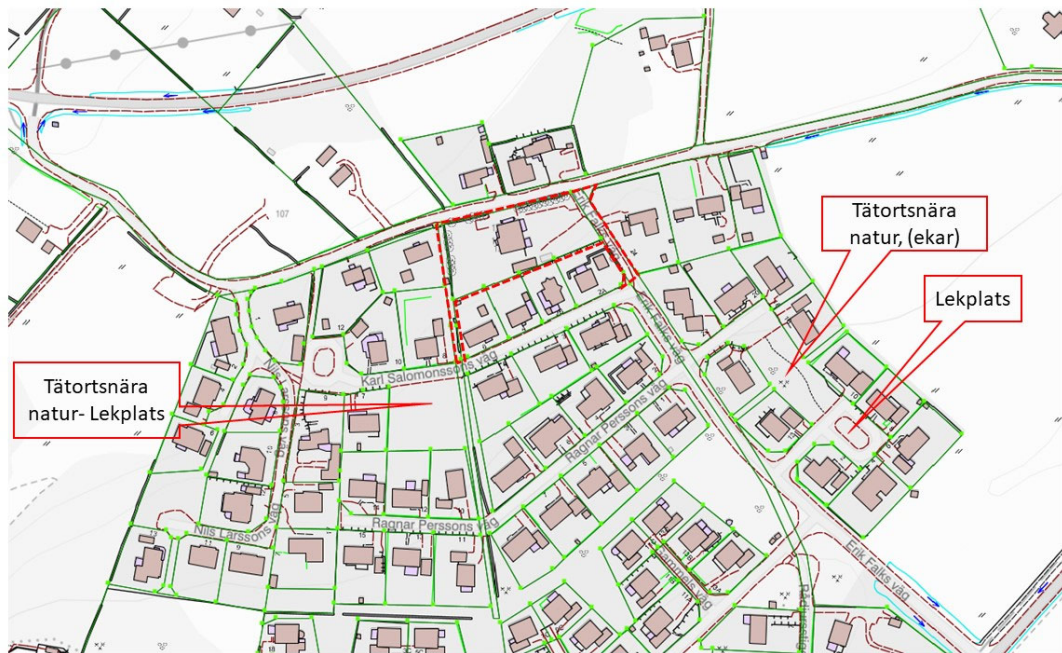
Arkeologi och fornlämningar

Inom området finns inga registrerade fornlämningar. Den centrala delen av fastigheten är ianspråktagen med bebyggelse och i öster finns en parkeringsplats. Ingen arkeologisk utredning har genomförts för planområdet då området redan är bebyggt och marken ianspråktagits och bearbetats i samband med byggnader/anläggningars uppförande. Länsstyrelsen meddelar att ingen arkeologisk utredning krävs då arbetsföretaget är att betrakta som mindre och då tomten i huvudsak är påverkad av senare års bebyggelse. I det fall en fornlämning skulle påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap 10§ (1988:850).

5.5 Friytor, rekreation och lek

Lek och rekreation

Tätortsnära natur ligger på cirka 150-200 meters gångavstånd söder om fastigheten. Dessa båda områden är kommunägda. Enklare lekutrustning i form av gungor och en grönyta finns i det västra området medan det östra utgörs av en trädbevuxen yta med lekplatsen i mitten på vändplatsen.



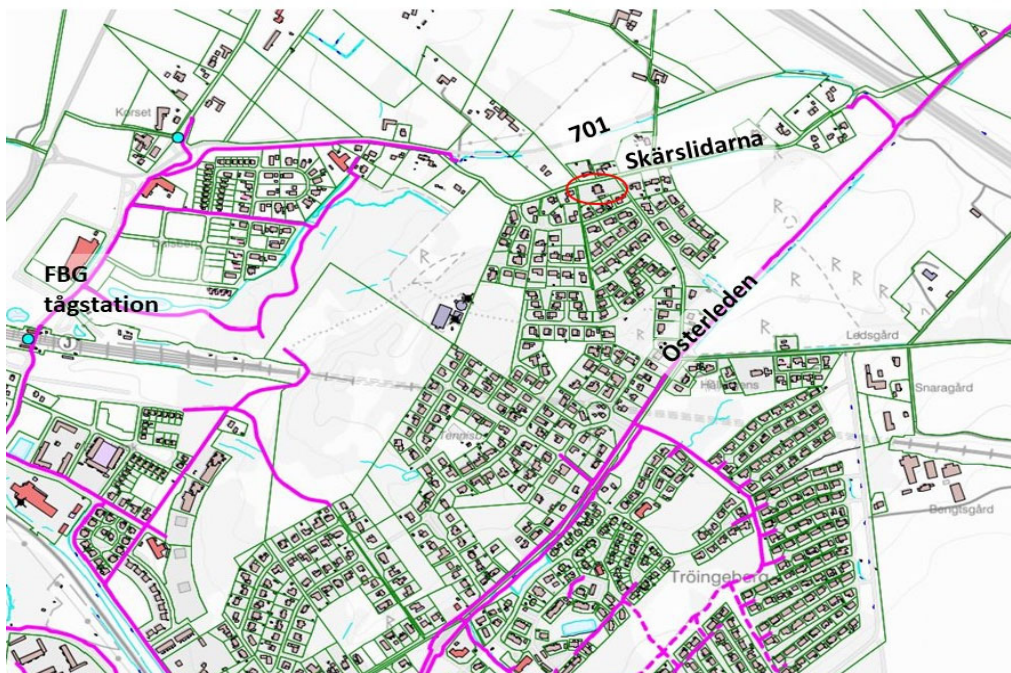
Tätortsnära natur vid planområdet. Planområdet illustrerat med röd streckad linje.

5.6 Gator och trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelresor sker i blandtrafik inom bostadsområdet. Utmed Österleden finns en separat gång- och cykelväg in mot Falkenberg centrum.

Utmed landsvägen Skärslidarna går och cyklar du i blandtrafik. Cykelvägen utmed väg 701 ansluter i korsningen med Skärslidarna på den södra sidan. Den nya cykelvägen ansluter till tågstationen och vidare till det övergripande cykelnätet i Falkenberg. Detaljplanen innebär inga kompletterande gång- och cykelvägar. Enligt antagen *FÖP Falkenbergs stad* redovisas ett framtida prioriterat gång- och cykelstråk i samband med fortsatt utbyggnad i närområdet längs väg 701 (se även kap 2.2)

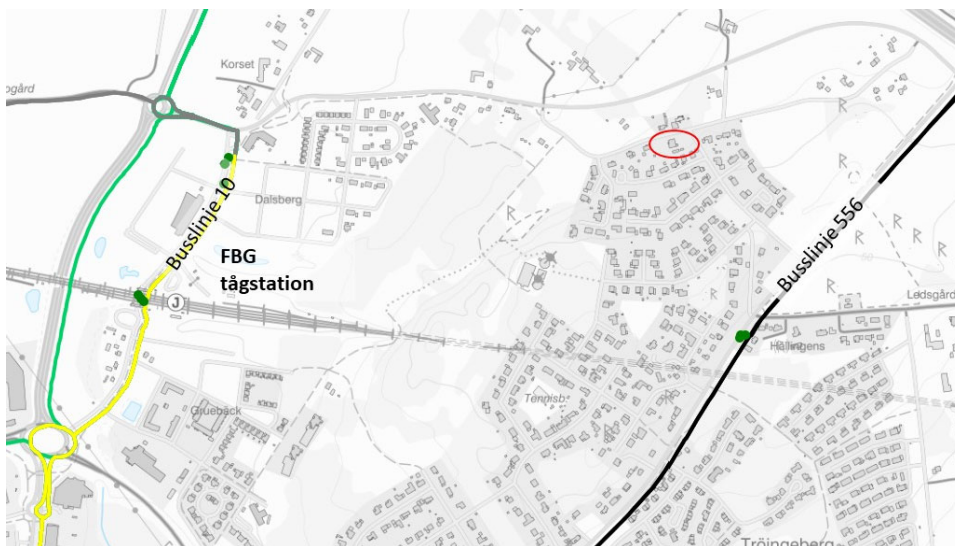


Övergripande gång- och cykelvägnät (lila sträckor) samt koppling till järnvägen och Falkenbergs tågstation

Kollektivtrafik

Området trafikeras av buss 556 mellan Falkenberg och Ullared med busshållplats vid Falkenberg Rådjursstigen Tröingeberg utmed Österleden, drygt 400 meter söder om planområdet.

Alternativt finns det täta förbindelser med buss 10 som går mellan tågstationen och centrum, vid det nybyggda bostadsområdet "Korset" en knapp kilometer väster om planområdet.



Närmaste busshållplats (gröna punkter) samt trafikerade busslinjer och Falkenbergs tågstation. Planområdet illustrerat i rött.

Gator och parkering

Vägföreningen Tröinge Norra (Tröinge ga:35) har ansvar för drift och skötsel av de lokala vägarna. Parkering sker på kvartersmark på respektive fastighet. Vid

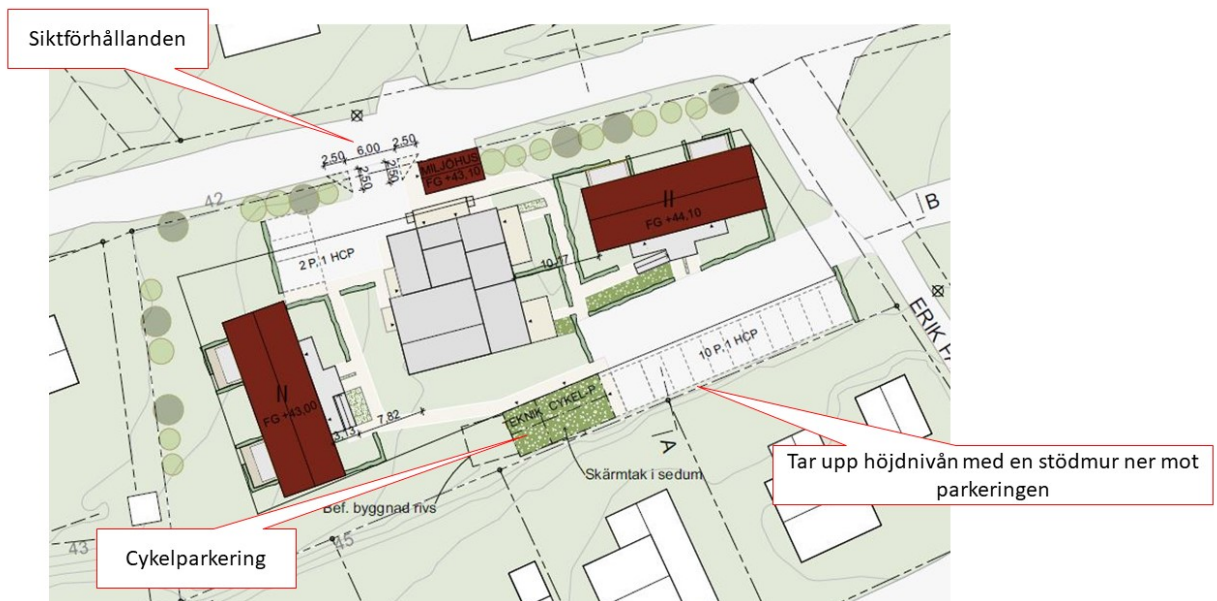
bygglovsgivning ska tillräckligt många platser kunna redovisas enligt kommunens gällande parkeringsnorm. I parkeringsnormen ingår även bedömning av besökande till fastigheten.

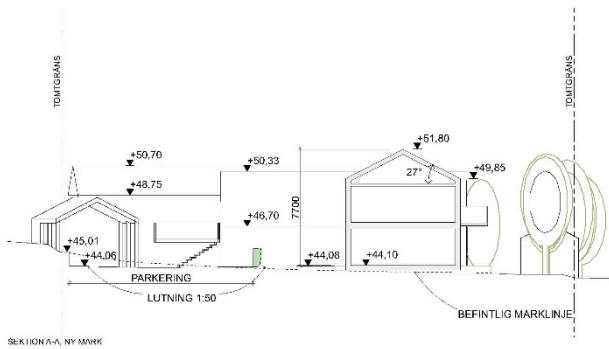
För området gäller ett behov av 11 bilplatser/1000 m² BTA samt 25 cykelplatser/1000 m² BTA.

Nuvarande grusyta i öster utgör bostads- och besöksparkering för befintlig fastighet med angöring från Erik Falks väg. Därtill finns en asfalterad yta för 2+2 bilparkeringar med angöring från Skärslidarna. Även kommande angöring till fastigheten ska ske från dessa båda håll för att inte äventyra befintlig trädallé. Utfartsförbud läggs i övrig fastighetsgräns.

Illustrationen anger två byggnadskroppar om vardera ca 200 m² BYA därtill genererar befintligt bostadshus ytterligare ca 235 m² BYA. Den sammanlagda BTA:n är tillsammans med komplementbyggnader såsom miljöhus och cykelförråd ca 1200 m² BTA, vilket genererar ett behov av 14 bilplatser. Kravet är att det ska finnas en bilplats per lägenhet vilket då uppfylls. På motsvarande sätt behöver 30 st cykelparkeringar få plats. Planförslaget illustrerar 14 bilplatser varav 2 HCP.

Bilparkeringen är fördelad med 3 bilplatser med angöring från Skärslidarna och resterande 11 bilplatser från Erik Falks väg. Den större bilparkeringsytan ligger längs fastighetsgräns i söder. Detta med bakgrund i att befintliga marknivåer och nuvarande stödmur skapar en nivåskillnad som fördelaktigt begränsar strålkastarljus in på fastigheten Tröinge 6:71. Tillsammans med befintlig häckplantering begränsas även insynen till denna parkeringsplats från bebyggelsen i söder som ligger högre. Avsikten är att tillåta endast markparkering, inte carport eller garage.

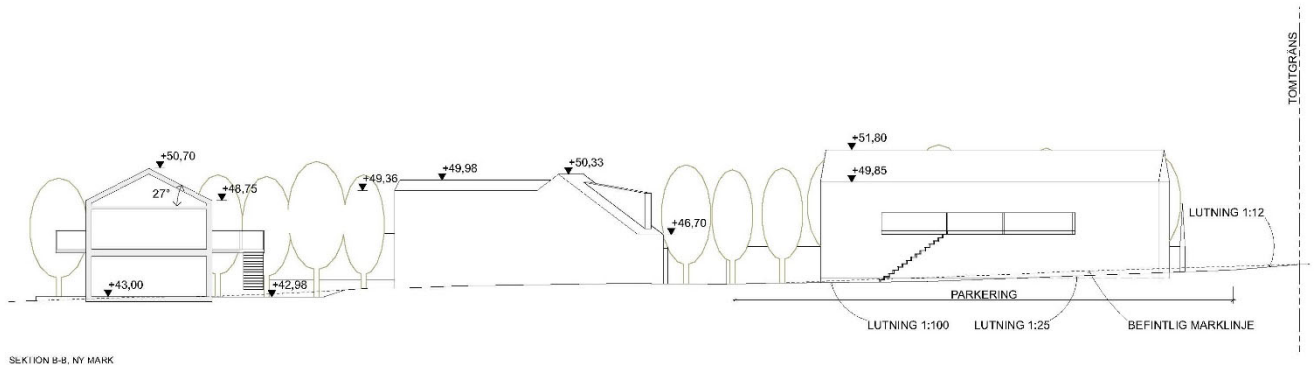




Sektion ARKKAS 2022-08-16



Befintlig stödmur i fastighetsgräns mot Tröinge 6:71



Sektion ARKKAS 2022-08-16

Trafikföring

Planområdet angörs idag med bil från Österleden och Erik Falks väg alternativt från väg 701 och landsvägen (Skärslidarna). När bostadsområdet i norra Tröingeberg planerades var det meningen att den huvudsakliga infarten skulle ske via Österleden och inte från väg 701. Aktuell sträcka av Erik Falks väg lades därför som kvartersmark samt grönområde för att hindra genomfartstrafik. Vägen åtgärdades dock aldrig utan har legat kvar och nyttjas av boende i området för att nå väg 701. Idag finns det nya målpunkter i form av tågstationen och mataffärer väster om planområdet vilket gör att många boende även kör ut via landsväg 701 och passerar därför planområdet. Dock har hela Erik Falks väg införlivats i gemensamhetsanläggningen ga:35 vilket underlättar denna planläggning och bekräftar fortsatt biltrafik på gatan.

Trafikräkningar har genomförts för två punkter utefter Skärslidarna respektive Erik Falks väg under en vecka i månadskiftet april/maj 2023, (WSP 2023-06-16). Trafikmätningarna visar en årsdygnstrafik (ÅDT) längs Erik Falks väg på 451 fordon med en medelhastighet på 24 km/h. Skärslidarna har en ÅDT på 417 fordon med en medelhastighet på 27 km/h. Skyltad hastighet för båda gatorna är 30 km/h. Mest trafik, maxtimmen, ligger på eftermiddagen för Skärslidarna klockan 16 och för Erik Falks väg kl 14. Trafikmängderna följer storleksordningen för en lokalgata/bostadsgata. Ett tillskott på 8 lägenheter innebär inte en trafikallsträng som påverkar denna bedömning.

Hastighetssänkande åtgärder har genomförts på Erik Falks väg. Förslaget innebär att Erik Falks väg planläggs som GATA och därmed fortsatt öppen för biltrafik och som in-/utfart för Tröinge 6:45 och Tröinge 14:2. Inga övriga åtgärder planeras.



Erik Falks väg från Skärslidarna i riktning söderut mot Karl Salomonssons väg. Erik Falks väg föreslås planläggas som GATA med infart till fastigheterna Tröinge 6:45 och Tröinge 14:2

Planområdet bibehåller nuvarande in/utfart från Skärslidarna respektive från Erik Falks väg. En planbestämmelse reglerar att endast en in/utfart åt vardera väg får förekomma. Detta för att bibehålla god trafiksäkerhet mot Erik Falks väg samt att inte riskera att påverka befintlig biotopskyddad allé utefter Skärslidarna.

Renhållningsfordon liksom räddningstjänst och övrig samhällsservice kan angöra från dessa håll.

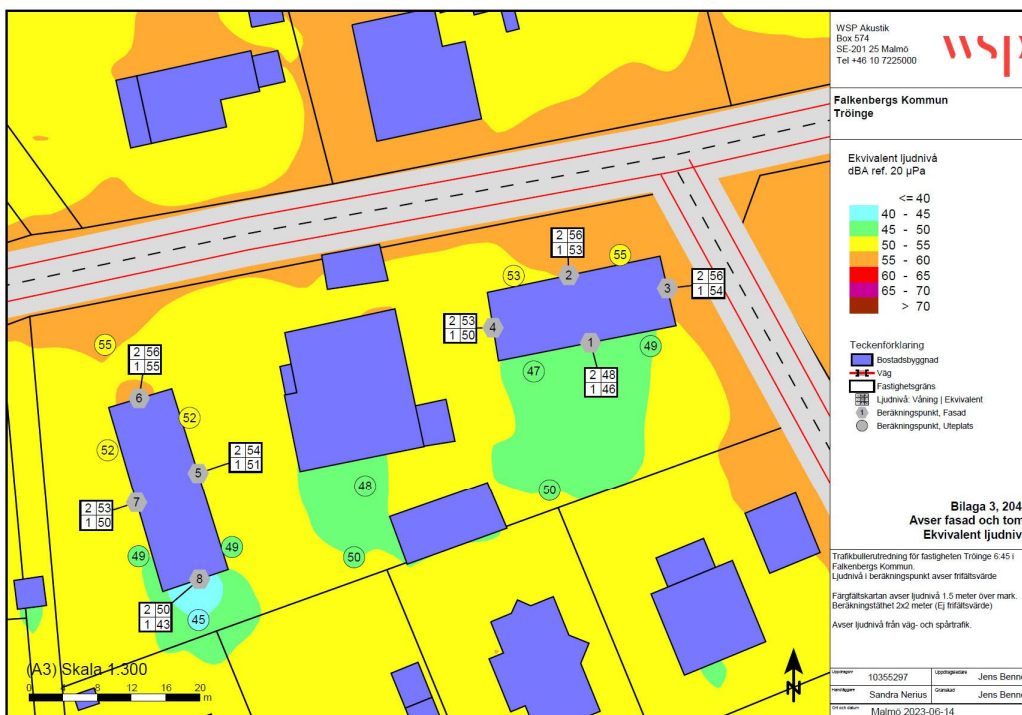
5.7 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

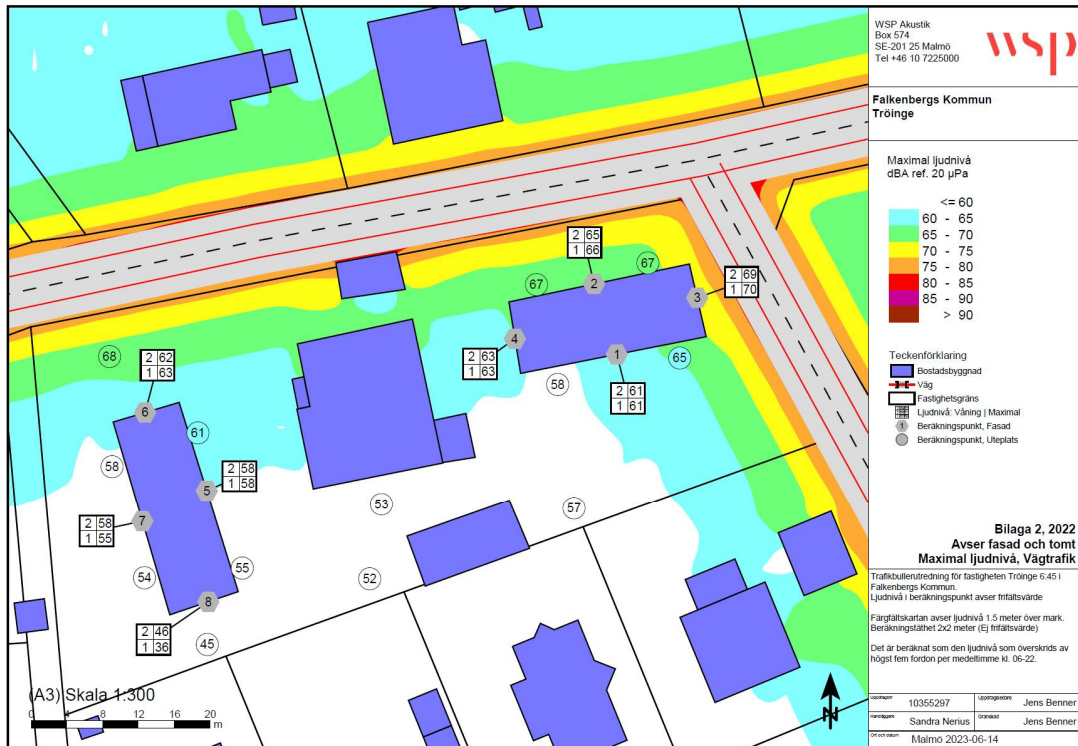
Planområdet ligger ca 500 meter från E6:an och ca 700 meter från västkustbanans tunnelöppning under Tröingeberg. Utgångspunkten har varit att avstånden och de naturliga avskärmningarna bedömts tillräckliga för att gällande riktlinjer för buller ska klaras. En trafikbullerberäkning (WSP 2023-06-16) har visat att föreslagna byggrätter klarar grundbullerriktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå enligt trafikbullerförordningen (2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. De södra delarna av planområdet klarar även riktvärdet för uteplatsmiljö på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå idag och vid prognosår 2040 även om ytorna minskas då. Trafikbullerberäkningarna har utgått från skissförslaget (ARKKAS 2022-08-19) som är en mindre gynnsam bebyggelseplacering av ny tillkommande bostadsbebyggelse. Trafikbullerutredningen konstaterar att om placeringen för den nya bebyggelsen ändras, genom att byggnaderna i högre grad orienteras mot Skärslidarna så skärmas trafikbullret mer. Detaljplanen möjliggör för en placering av en bostadsbebyggelse med långsidorna åt norr.



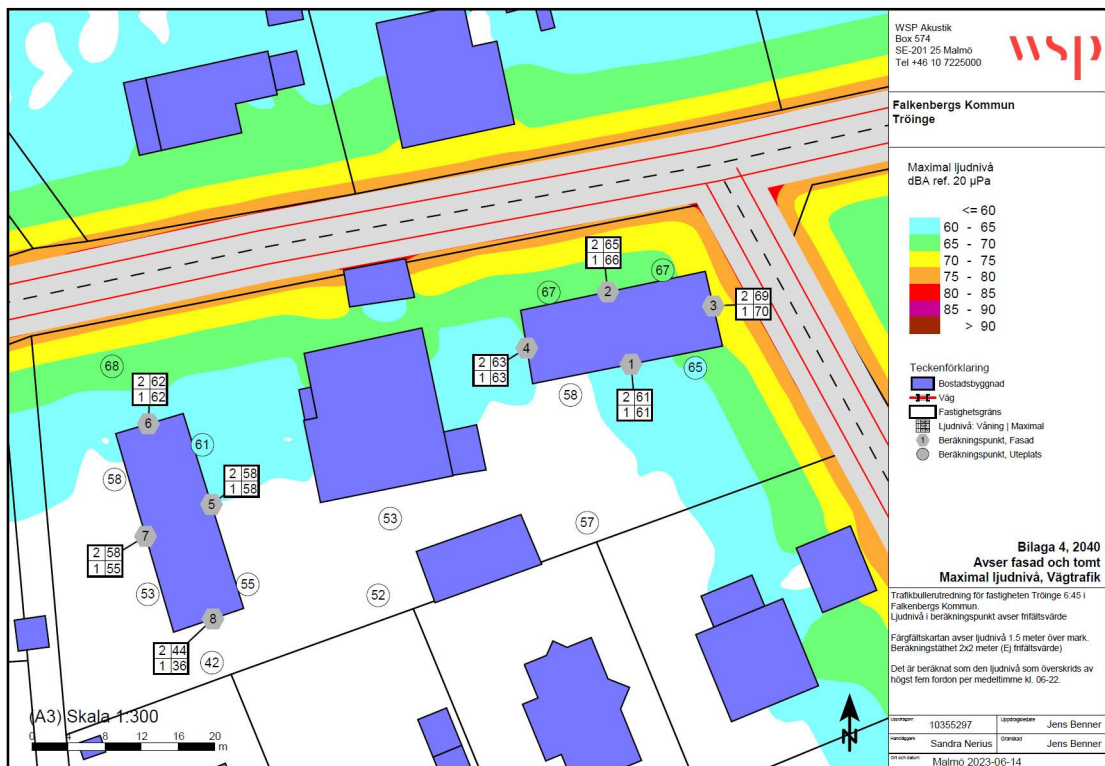
Beräknade ekvivalenta nivåer understiger gällande riktvärde på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad prognosår 2020. Färgfältskartan visar beräknade ljudnivåer för utemiljö för befintlig situation prognosår 2020 i relation till riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.



Beräknade ekvivalenta nivåer understiger gällande riktvärde på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad prognosår 2040. Färgfältskartan visar beräknade ljudnivåer för utemiljö för prognosår 2040 i relation till riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.



Beräknade maximala ljudnivåer understiger riktvärdet på 70 dBA maximal ljudnivå för utemiljön prognosår 2020.



Beräknade maximala ljudnivåer understiger riktvärdet på 70 dBA maximal ljudnivå för utemiljön prognosår 2040.

Grundläggning/stabilitet eller radon

Enligt kommunens översiktliga kartinventering ligger inte området inom utpekade områden med risk för skred eller markradon. Inga kända stabilitetsproblem förekommer i området.

Förorenad mark

Enligt kommunens kartering ligger planområdet inte inom något potentiellt förorenat område.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger inte inom riskområden för skred, erosion eller översvämning. Inga instängda områden förekommer inom planområdet.

Vid skyfall och extremflöden kommer dagvattnet inom fastigheten inte längre kunna omhändertas utan avrinning sker då ytledes i riktning mot Skärslidarna och fortsätter västerut utefter vägen. Längs Skärslidarna finns ett dike med varierande djup som ligger på Tröinge ga:3. Byggnaderna och marken behöver höjdsättas så att inga instängda områden skapas.



5.8 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten samt skyfall

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för VA och dagvatten. Dagvattnet ska till 60% fördröjas på tomten och andelen vatten som går in i systemet får inte öka jämfört med idag. Klimatfaktor 1,3 har legat till grund för beräkning av dagvattenflöden efter exploatering. En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av MARKERA, 2022-06-22.

Fastigheten har serviser för spill, vatten och dagvatten i Skärslidarna. Spillvatten och dagvatten i nordvästra hörnet och servis för dricksvattnet i läge för nuvarande angöring. Detaljplanen tillåter en avstyckning i två mindre fastigheter (minsta storlek 1500 m²). Uppdimensionering av befintlig dagvattenservis medges ej utan fördröjning ska ske inom fastighet/-er. Vid en avstyckning kan nya serviser för VA behövas. Däremot

behöver dagvattenhanteringen omfatta hela planområdets kvartersmark inom fastigheten Tröinge 6:45.

Dagvattnet har en ytlig avrinning inom fastigheten från sydost till nordväst och därefter via ledningar och diken förbi Dals ängar och ner till Gruebäcken som sedan mynnar i Ätran. Inga stora avrinningsområden uppströms påverkar planområdet. Idag är fastigheten till ca 35 % bebyggd och uppgrusad/plattlagd eller asfalterad för parkering.

Dagvattenutredningen har utgått från ARKKAS skissförslag (2022-08-16) som utgör underlag till planförslaget. Planförslaget innebär en hårdgörandegrad på drygt 50 %. Plankartan begränsar därför utnyttjandegraden till max 740 m² byggnadsarea (BYA) inklusive komplementbyggnader. Därtill redovisar skissförslaget 880 m² som hårdgjord yta i form av parkering, gångar/entréer och uteplatser. Plankartan anger därför planbestämmelsen (b4) att minst 55 % av fastighetsareans yta ska vara genomsläpplig. Planbestämmelsen (b2) anger att vissa områden ska vara helt genomsläppliga såsom gräsbeklädda eller liknande för att ha en obetydlig avrinning och istället helt infiltreras. För att planförslaget ska kunna uppnå en 55 % genomsläpplighet behöver därför övriga ytor, som inte är bebyggda exempelvis parkeringsytor och gångar/entréer, också kunna klara en viss infiltrering. För parkeringsytorna (ö2) anges därför att parkering ska ske med genomsläpplig markbeläggning, ej asfalt. Den kommande detaljerade dagvattenutredningen vid projekteringsskedet kommer att behöva påvisa hur fördröjningskrav uppfylls i en öppen dagvattenlösning med motsvarande genomsläpplighetsgrad.

Med ett flöde beräknat med en återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet enligt svenskt vatten P110 för tät bostadsbebyggelse så ökar flödet från fastigheten med lite mer än det dubbla från 21 liter/sekund till 45 liter/sekund. Det innebär att 13 m³ behöver fördröjas, innan dagvattnet kan ledas till det kommunala ledningsnätet.

Dagvattenutredningen (Markera 2022-06-22) redovisar en möjlig öppen dagvattenlösning för fördröjning och rening med gräsbeklädda svackdiken med makadam och dräneringsledning i botten samt krossdiken med vegetation. I änden på svackdikena placeras kupolbrunnar. Takytornas vatten leds ut via stuprör/utkastare till omkringliggande gröna ytor.



Bilaga 2, Dagvattenutredning, Markera 2022-06-22. Redovisar en möjlig öppen dagvattenhantering med gräsbeklädda svackdiken (gröna) samt krossdiken med vegetation (gråa) för optimal fördröjning och rening av dagvattnet utifrån ställda krav.

Eftersom minst 55% av fastighetsareans markyta ska vara genomsläpplig får maximalt cirka 1350 m² bebyggas/hårdgöras (3000 kvm x 0,45). Skissförslaget redovisar i storleksordningen cirka 1600 m² ianspråktagen yta varav bebyggelsen utgör cirka 725 m² BYA. Det innebär att cirka 250 m² av de resterande 880 m² stora ytorna för parkering, gångar/entréer mm behöver göras genomsläppliga - vilket bedöms möjligt att uppnå.

Höjdsättningen är betydelsefull för att få avledning från parkeringsytor i norr och för att undvika instängda områden eftersom naturlig avrinning sker mot nordväst.

Avskärande diken i väst är lämpliga oavsett fördröjnings- eller reningslösning för att inte påverka och förändra dagvattenavrinningen.

Nya byggnader får inte uppföras med källare, detta regleras på plankartan med bestämmelsen (b₁). Anledningen är att inte försvåra möjligheten till infiltration, samt att avrinningen från närområdet i riktning över fastigheteten kan innebära risker för en sådan konstruktion. Ett sådant byggnads sätt är också kostnadsdrivande.

Vid befintligt uthus finns en trädgårdsbrunn, som enligt fastighetsägaren inte används, men kommer att finnas kvar. Brunnen finns inom ett område som på plankartan regleras med bestämmelsen (b₂), som innebär att marken ska vara genomsläpplig.

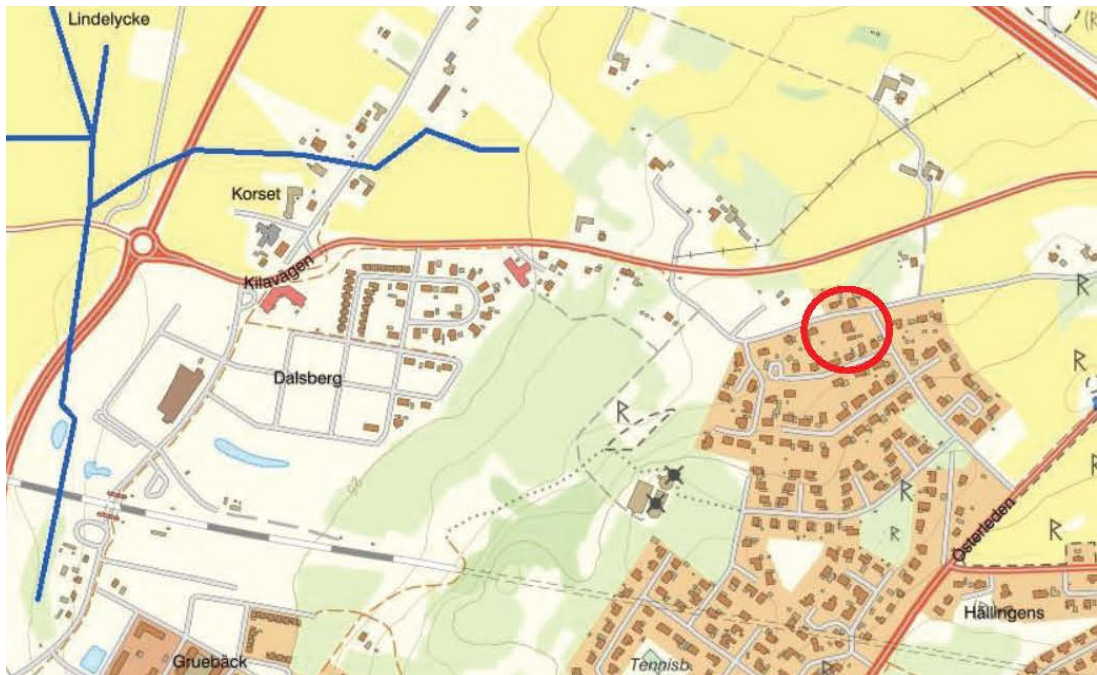
Vid föreslagen exploatering ska befintligt kabelstråk på fastigheten läggas om. Vid omläggningen är det viktigt att kontrollera att ny placering inte kommer i konflikt med kommande dagvattenlösningar.

Dikningsföretag

Enligt länsstyrelsens informationskarta Halland finns ett dikningsföretag Tröinge by tf väster om planområdet. Planförslaget påverkar inte detta dikningsföretag. I enligt med Falkenbergs kommuns riktlinjer ska inte dagvattenmängden öka jämfört med tidigare markanvändning. Dagvattenutredningen visar att flödesmängden ut från området inte kommer att förändras utan att föreslagen dagvattenhantering istället innebär fördröjning/rening innan anslutning till dagvattenledning. Planområdet har även en begränsad storlek i relation till hela avrinningsområdet.

Kommunen äger markytorna nedströms från planområdet inom dikningsföretaget dvs från dagvattenledningsanslutningspunkt i Gruebäcken till Ätran. Att kommunen äger nedströms markytor är i sammanhanget gynnsamt utifrån skyfallssynpunkt.

Kommunen ställer i och med planläggningen krav på ökad fördröjning för att minska vattenvolymerna nedströms då det är ett kommunalt ansvar att omhänderta skyfall upp till ett 100-årsregn. Kommunen har även ansvar för att uppnå tillräcklig rening i förhållande MKN i recipient. Den högre kravställningen på fördröjning inom planområdet gör det långsiktigt lättare att kunna hantera framtida skyfall.



Dikningsföretag markerat med blå linjer, planområdet markerat i röd cirkel. Källa informationskartan Halland 2021-09-29



Kommunägd mark



Figuren visar kommunägd mark samt planområdet (röd cirkel). Nedströms planområdet i riktning mot Gruebäcken och Ätran är ytorna kommunägda.

Värme, gas, el, bredband och opto

Enligt uppgifter från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen är en bergvärmepump registrerad på fastigheten. Bergvärmepumpen sköter värmeförsörjningen och är lokaliserad till uthuset. Uthuset behöver rivras för att kunna tillgodose en optimal dagvattenhantering. Avsikten är att bergvärmepumpen bibehålls för befintliga lägenheter och skyddas av tillkommande byggnad, skärmtak/förråd. Vid en bebyggelsekomplettering kommer värmeförsörjningen för tillkommande bebyggelse att ses över.

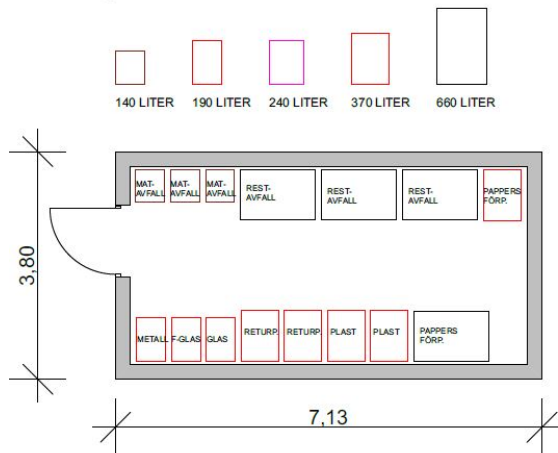
Planområdet ligger inom Falkenbergs Energis (FEAB) verksamhetsområde. Ledningsnätet för el och tele är utbyggt. Fjärrvärme är utbyggt i Kilavägen närmare 900 meter ifrån planområdet.

Avfall

Miljöhus för hushållsavfall samt återvinning saknas på fastigheten. Avfallshanteringen utgörs av sopkärl vid fastighetsgräns. 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.

Inlämnat underlag från ARKKAS (2022-08-16) redovisar ett miljöhus om 27 m² med följande fördelning i fraktioner:

Planritning nedan (1:100 i A3) visar storlek på avfallskärl samt utformning av miljöhus efter behov för 14 lgh med hämtning av avfall varannan vecka.



Miljöhus

Sammanställning avfall 14 LGH, liter/vecka

Returpapper:	140-210 (175)
Pappersförp.:	420-490 (455)
Plast:	210-280 (245)
Metall:	28
Färgat glas:	28
Ofärgat glas:	28
Matavfall:	140-210 (175)
Restavfall:	560-700 (630)
Grovavfall:	1,82 m ²

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Miljöhuset, ny byggnad, placeras utefter Skärslidarna, enlighet med dagens placering.

Närmaste återvinningsstation ligger ca 2,7 km fågelvägen från planområdet, vid Coop längs Klockaregatan i riktning Sydväst från planområdet.

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.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploitörer

Planområdet omfattar till största del fastigheten Tröinge 6:45 som ägs av Stäbo Fastigheter AB samt den privatägda fastigheten Tröinge 14:1, kommunens mark Tröinge 3:107 samt de två outredda samfälligheterna, outredd 6 och outredd 13.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

Samråd tredje kvartalet 2022

Granskning tredje kvartalet 2023

Antagande fjärde kvartalet 2023

Laga kraft (tidigast) första kvartalet 2024

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Stäbo Fastighets AB är fastighetsägare/exploatör av planområdet och ansvarar för allt genomförande av exploateringen.

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap vilket innebär att allmänna platser ska ingå i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Det innebär att de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen, vilka också är medlemmar i samfällighetsföreningen, är de som ansvarar för drift och underhåll av de allmänna platserna.

Större delen av de allmänna platserna i planförslaget ingår redan i den befintliga gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:35 som förvaltas av Tröinge vägförening, vilket de tillkommande allmänna platserna också föreslås göra.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap enligt 4 kap 7 § plan- och bygglagen är att de allmänna platserna inom planområdet sedan tidigare delvis ingår i befintlig gemensamhetsanläggning och att angränsande planområden också har enskilt huvudmannaskap.

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

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

Falkenbergs Energi AB (FEAB) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten. Av särskild betydelse är dagvattenhanteringen och att det finns en detaljprojekterad anläggning som uppfyller ställda krav, se detaljplanens tillhörande dagvattenutredning gentemot allmänt ledningsnät. En dagvattenhanteringsanläggning för hela fastigheten Tröinge 6:45 ska redovisas och godkännas innan anläggningsarbetet påbörjas, vilket regleras i exploateringsavtalet.

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.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Den outredda samfälligheten väster om Tröinge 6:45, (outredd 6) planläggs som kvartersmark för bostäder. Detta möjliggör att den samfälliga marken kan föras till intilliggande bostadsfastigheter genom lantmäteriförrättning.

En lantmäteriförrättning skulle även innebära att samfälligheten måste utredas. Utredningen samt eventuella ersättningskostnader ska i första hand bekostas av den eller de fastighetsägare som initierar den. Andra finansieringslösningar kan bli aktuella om berörda parter kommer överens om detta.

I händelse av att nuvarande fastighet delas genom lantmäteriförrättning behöver dagvattenhanteringen omfatta samtliga fastigheter inom användningsområdet för bostäder på Tröinge 6:45.

Ledningsrätt och servitut

Inga ledningsrätter eller servitut berörs av förslaget.

Gemensamhetsanläggning

Större delen av den föreslagna allmänna platsen, GATA, är redan upplåten till gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:35, som förvaltas av Tröinge vägsamfällighet. I anläggningsbeslutet är detta område utpekad som "parkmark" men idag finns en etablerad väg som används för viss trafik. Omprövningen ska anpassa gemensamhetsanläggningen till hur det ser ut i verkligheten. Denna del av gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:35 förslås omprövas i en anläggningsförrättning så att ändamålet ändras från "parkmark" till "väg" i anläggningsbeslutet. Området som berörs är beläget på en outredd samfällighet (outredd 13). Något omedelbart behov av att utreda samfälligheten vid denna detaljplans upprättande bedöms inte finnas då samfällighetens möjlighet att nyttja ytan ej försämras utan redan är inskränkt på grund av befintlig detaljplan samt för att den redan ingår i Tröinge ga:35 sedan tidigare.

I omprövningen förslås också Tröinge ga:35 utökas med de tillkommande allmänna platserna inom planområdet inom fastigheten Tröinge 14:1.

omprövas och föreslås ingå i Tröinge ga:35 genom omprövning genom denna detaljplan.

Exploatören ansöker om och bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningen inklusive eventuell ersättning avseende ianspråktagande av yta på Tröinge 14:1.

Inlösen och ersättning

I föreslagen omprövning av gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:35 kan det eventuellt bli aktuellt med ersättning för upplåtelsen. Den eventuella ersättningen regleras i omprövningen som görs av Lantmäterimyndigheten i en anläggningsförrättning och ska bekostas av exploatören.

6.4 Ekonomiska frågor

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören, som är Ståbo Fastighets AB och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet kommer att reglera frågor såsom omprövning av gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:35 och övriga exploateringskostnader. Dagvattenhanteringsanläggning för hela fastigheten Tröinge 6:45 ska redovisas och godkännas innan anläggningsarbetet påbörjas.

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

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

Kostnadsansvaret för eventuell flytt av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flytt eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Kommunen kommer inte att ta ut planavgift i samband med bygglov då exploatören bekostat planarbetet.

6.5 Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Ett genomförande av planförslaget innebär behov av en öppen dagvattenhanteringen som tillgodoser tillräcklig fördröjning och rening i enlighet med krav ställda i dagvattenutredningen. Vid föreslagen exploatering ska befintligt kabelstråk på fastigheten läggas om. Vid omläggningen är det viktigt att kontrollera att ny placering inte kommer i konflikt med kommande dagvattenlösningar.

Trädraden utefter Skärslidarna omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken vilket innebär att ett genomförande av planförslaget behöver ta hänsyn till de befintliga trädens fortsatta växtförutsättningar under byggtiden och framöver. Samtliga åtgärder som kan skada naturmiljön i den skyddade biotopen kräver dispens. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter en dispens och där beslutet kommer att styra genomförandet.

Fastighetsägaren har 2023-04-18 lämnat in en biotopskyddsansökan och även beviljats dispens, se kapitel 5.1.

Ur brandsäkerhetssynpunkt, BBR 5:61 - Skydd mot brandspridning mellan byggnader, ska tillfredsställande skydd uppnås mellan byggnader. Tillfredsställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd som motsvarar det högsta kravet för brandceller eller brandväggar i respektive byggnad.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att nuvarande fastighet förtätas och får en högre hårdgörandegrad vilket innebär att gräsmatta/friytor minskar och att ett par träd/buskar försvinner. Planförslaget innebär ökade dagvattenmängder som ska omhändertas och renas. Föreslagen öppen dagvattenhantering innebär att kvarstående ytor kommer att delvis modularas om samt kompletteras med vegetation utefter avrinningsytor som gångvägar och parkeringsytor. Den biotopskyddade trädraden utefter Skärslidarna är känslig för schaktning/grundläggning för nära rötterna så området närmast trädraden omfattas av prickmark där inga byggnadsverk tillåts. Genomförd trädinventering (20230104) samt provschakt (20230306) visar att rotsystemet är begränsat till ca 3,5 meter från trädstam vilket begränsat byggrättsområdet åt norr. Oavsett detaljplanens föreslagna byggrättsområde så omfattas trädraden av biotopskydd och i det fall åtgärder på träden eller deras växtförutsättningar påverkas, så ska dispens sökas för planerad åtgärd. Även tyngre markbelastning till följd av transporter med tunga fordon kan påverka mikrolivet i marken under byggnationen och förändra förutsättningarna varför särskild planering krävs för upplagsytor under byggnationen. För ytorna närmast trädraden ställs krav på marklov (a₃) för schaktarbeten och/eller upplag. För att uppmärksamma trädens biotopskydd så krävs även marklov (a₂) för trädfällning. I anslutning till prickmarken, på ett avstånd om minst 3,5 meter, medges endast enklare trädäck, balkong eller parkering som idag. Träden väster om föreslaget miljöhus bibehåller i stort sina nuvarande förutsättningar även om parkeringen utökas något. Då träd nummer 10, se kapitel 5.1, bedömts nödvändigt att tas ned ur risksynpunkt, har byggrättsområdet för miljöhus/förråd föreslagits att även omfatta denna yta. I gengäld föreslås bland annat att nya träd ersätts i dagens luckor i allén, vilket redovisas i inlämnad biotopskyddsansökan.



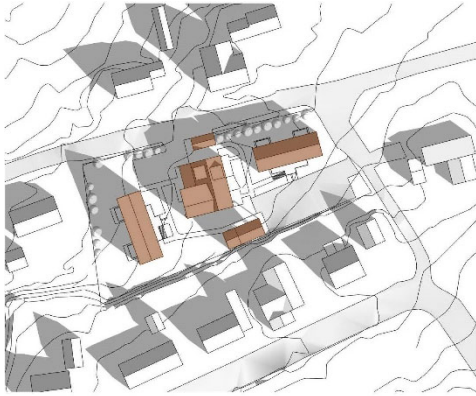
Trafik/buller

Tillkommande trafikallsträng till följd av planförslaget är mycket begränsad och innebär inte behov av trafikkapacitets- eller trafiksäkerhetsåtgärder. Föreslagna byggrätter klarar grundbullerriktvärdet om trafikbuller vid bostadsbyggnader och för uteplatsmiljö (se kapitel 5.7).

Sol/Skugga

Sol- och skuggstudier visar vid vår- och höstdagjämning att de södra delarna av fastigheten är solbelysta stora delar av dagen. Studierna har dock inte till fullo tagit hänsyn till befintlig vegetation i södra fastighetsgräns vilket kan minska ytan som är solbelyst något. Studierna visar vidare att sommarsolståndet innebär gynnsammare förhållanden och att vintersolståndet endast har ett begränsat antal timmar mitt på dagen då fastigheten är solbelyst.

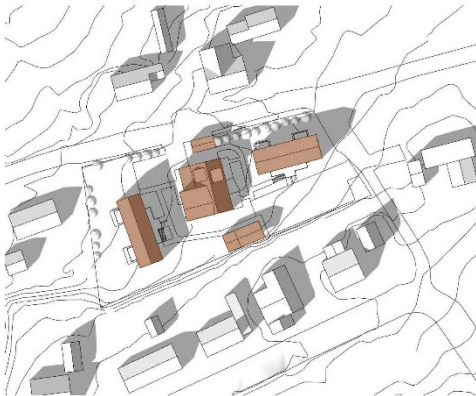
Tillkommande bebyggelse innebär inte någon större skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter eftersom placeringen av byggnaderna är placerade i rätt väderstreck och genom nivåskillnaderna i området (planområdet ligger lägre).



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 9.00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 12.00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 15.00



Vårdagjämning 2022-03-20, kl 18.00

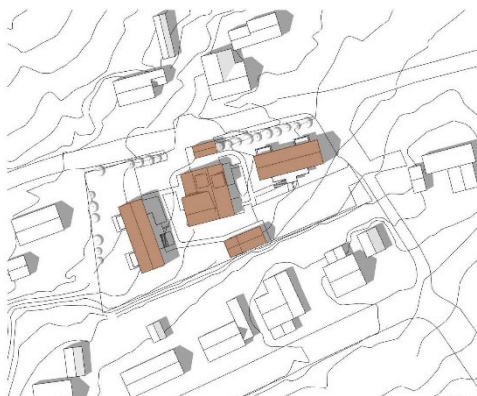
Sol- och skuggstudier avseende vårdagjämning kl 9, 12, 15 och 18 (ovan) och sommarsolståndet (nedan). Källa: ARKKAS 2022-08-16



Sommarsolstånd 2022-06-21, kl 9.00



Sommarsolstånd 2022-06-21, kl 12.00



Sommarsolstånd 2022-06-21, kl 15.00



Sommarsolstånd 2022-06-21, kl 18.00



Höstdagjämning 2022-09-23, kl 9.00



Höstdagjämning 2022-09-23, kl 12.00



Höstdagjämning 2022-09-23, kl 15.00



Höstdagjämning 2022-09-23, kl 18.00

Sol- och skuggstudier avseende höstdagjämning kl 9, 12, 15 och 18 (ovan) samt vintersolståndet (nedan). Källa: ARKKAS 2022-08-16



Vintersolstånd 2022-12-21, kl 9.00



Vintersolstånd 2022-12-21, kl 12.00



Vintersolstånd 2022-12-21, kl 15.00



Vintersolstånd 2022-12-21, kl 18.00

MKN

Förutsättningarna för att klara miljökvalitesnormen (MKN) för vatten förväntas inte förändras. Dagvattenutredningen visar att mängden tillkommande dagvatten från planområdet inte bedöms påverka MKN för vatten negativt. Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon annan miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Tröinge 6:45 och ga:35 ingår i planområdet. Omprövning av gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:35 sker i en anläggningsförrättning för att anpassa till befintliga förhållanden avseende gata/parkmark mm. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsreglering. Planområdet kan anslutas till befintlig utbyggd infrastruktur som vägar och serviser och planförslaget bedöms därför utgöra en god hushållning.

7.3 Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning med ytterligare 8 lägenheter i ett utpräglat villaområde. Ett tillskott underlättar ett kvarboende i det fall en lägenhet är mer attraktiv än ett enbostadshus med tillhörande trädgård. Området ligger cirka 1 km från tågstationen utan direktkoppling till gång- och cykelbana men gatorna i närområdet är måttligt trafikerade. Från tågstationen går stadsbussar till centrum. Närmsta busshållplats ligger cirka 400 meter söderut med andra målpunkter.

Även om planförslaget innebär en förtätning och minskar friytan inom fastigheten så finns två områden med tätortsnära natur med enklare lekutrustning inom cirka 150-200 meters gångavstånd söder om fastigheten. Dessa båda områden är kommunägda.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av planenheten i samverkan med bygglovavdelningen, samhällsplaneringsavdelningen, mark- och exploateringsavdelningen samt gatu- och trafikavdelningen på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även VIVAB och Räddningstjänst väst deltagit.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenberg 2023-12-19 §183.

Genom detta har denna detaljplan fått laga kraft 2024-01-13 intygas.