



Falkenbergs
kommun

Antagandehandling



Detaljplan för förskola

Del av Västra Gärdet 2:1

Falkenbergs kommun, KS2021/250

Planbeskrivning

Upprättad 2023-05-23

Reviderad 2023-11-07, 2025-01-28

Laga kraft 2025-03-22

352

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, 2025-01-28

Plankarta 2025-01-28

illustrationskarta, 2025-01-28

Samrådsredogörelse, 2025-01-28

Granskningsutlåtande 2025-01-28

Övriga handlingar

Grundkarta, 2023-11-01

Fastighetsförteckning, 2023-11-01

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-03-31

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2023-05-20 AFRY

Bilaga C VA och Dagvattenutredning, 2023-02-06 rev. 2024-06-04 Markera Mark Göteborg AB

Bilaga D Miljöteknisk markundersökning, 2023-03-27 AFRY med kompletterande PM 2024-09-17

Bilaga E Luftkvalitetsutredning, 2022-10-18 AFRY

Bilaga F Trafik- och Bullerutredning 2023-02-17 WSP

Innehåll

Detaljplan för förskola	1
Del av Västra Gärdet 2:1.....	1
En detaljplan styr hur mark och vatten får användas.....	2
Planhandlingar	2
Övriga handlingar.....	2
1 Inledning.....	6
Detaljplanens syfte.....	6
Planens huvuddrag	6
Planens bakgrund och handläggning.....	6
Läge, areal och markägoförhållanden	6
2 Tidigare ställningstaganden	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Detaljplaner.....	7
Fastighetsplan	7
3 Avvägningar enligt miljöbalken	8
Riksintressen och Natura 2000.....	8
Strandskydd och biotopskydd	8
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	8
5 Förutsättningar och förändringar	9
Mark, vatten och vegetation	9
Fornlämningar	9
Geoteknik och radon.....	9
Översvämning	9
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö	10
Befintlig bebyggelse	10
Planerad bebyggelse	10
Planförslaget.....	10
Allmän plats	10
Kvartersmark	10
Begränsning av markens utnyttjande.....	11
Höjd på byggnadsverk.....	11

Markens anordnande och vegetation.....	11
Markreservat för allmännyttiga ändamål	11
Skydd mot störningar	11
Utformning.....	11
Utförande	12
Utnyttjandegrad.....	12
Ändrad lovplikt	13
Genomförandetid	13
Hälsa och säkerhet.....	13
Radon	13
Förorenad mark.....	13
Risker och störningar från industriområde	13
Risk för skred, erosion och översvämning.....	14
Buller och vibrationer	14
Offentlig och kommersiell service.....	16
Friytor, rekreation och lek	16
Grönstruktur	17
Skyddsrum	17
Gator och trafik.....	17
Gång- och cykel	17
Motortrafik	18
Kollektivtrafik.....	19
Parkering	19
6 Teknisk försörjning.....	20
Vatten, spillvatten, brandvatten	20
Värme, gas, el, bredband och opto.....	22
Avfall	22
7 Genomförande av planförslaget	22
Organisatoriska och administrativa frågor	22
Genomförandetid och tidplan	22
Prövning enligt annan lagstiftning.....	22
Berörda fastigheter och förväntade exploitörer	23
Mark- och utrymmesförvärv	23

Ansvarsfördelning	23
Avtal	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Förändrad fastighetsindelning.....	23
Ledningsrätter och servitut.....	23
Gemensamhetsanläggning	24
Ekonomiska frågor	24
Planavgift.....	24
Lösen och ersättning.....	24
Utbyggnad och drift vatten och avlopp.....	24
Tekniska frågor	24
Tekniska åtgärder	24
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	25
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	25
Miljökonsekvenser	26
Miljökvalitetsnormer.....	26
Sociala konsekvenser.....	26
9 Medverkande.....	26

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny förskola på del av fastigheten Västra Gärdet 2:1. Vidare är ett syfte att möjliggöra för en trygg trafiklösning för hämtning och lämning samt leveranser till förskolan.

Planens huvuddrag

Planområdet är ca 7 700 kvadratmeter stort och rymmer idag återvinningsstation, parkering och grönyta. Planuppdraget har föregåtts av en lokaliseringsutredning för en ny förskola som ska täcka behovet av förskoleplatser i stadens västra del. Förslaget möjliggör för en förskola i upp till två plan.

Hela planområdet är idag allmän platsmark och avses omvandlas till kvartersmark.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2021-12-07 § 305 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för del av fastigheten Västra Gärdet 2:1, intill Strandridaregatan/Sanddynevägen (område 12) med syfte att pröva förutsättningarna för primärt förskoleändamål. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande (PBL 5 KAP 7§), vilket innebär att förslaget kommer att vara utställt för synpunkter två gånger i så kallat samråd och granskning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 2023-05-23 koncept till samrådshandlingar för färdigställande och samråd. Detaljplanen var på samråd 2023-08-30 till 2023-09-27.

Detaljplanen tas fram genom utökat 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.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i västra delen av Falkenberg. Det avgränsas av Sanddynevägen i söder, Strandridaregatan i väster samt befintlig bebyggelse i öst och norr.



Marken inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun.

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

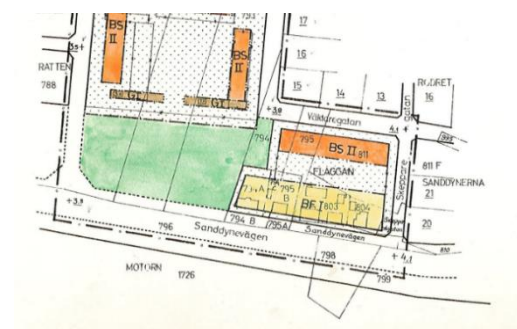
- Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
- Utbildning och omsorg med hög kvalitet
- Sveriges bästa näringslivskommun

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan är området utpekad som befintligt tätortsområde. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan 125 och angiven markanvändning är park eller plantering. Genomförandetiden har gått ut.



Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

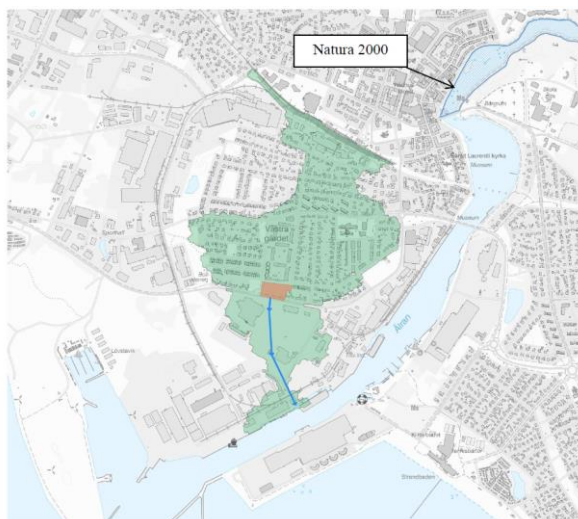
3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för Förskola.

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

Riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv, men ligger inom Falkenbergs tätort, vilket innebär att riksintressets värden är begränsade. Närmaste Natura 2000-område är Ätran, ca 1,1 km från planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000 området. Ätran är recipient för dagvatten vid skyfall, men det bedöms inte ge någon negativ effekt på MKN eller Natura 2000 området (Bilaga C Dagvattenutredning). Avrinningens utlopp går söder om gränsen för Natura 2000-området. Med föreslagen rening bedöms vattnet bli renare än vad den är idag. Dagvattenutredningen ger förslag på systemlösningar, men en detaljprojektering behöver göras innan byggnation.



Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har tagits fram 2023-03-31 och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är ute på samråd hos länsstyrelsen och miljö-

och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen i samband med att detaljplanen är ute för samråd.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av parkering, återvinningsstation och en grönyta med gräs och unga träd. I inventeringen "Tätortsnära natur" beskrivs området ha låga naturvärden.

Planområdet är plant och ligger på en höjd om ca 4 meter. Fastigheten ligger lägre än omgivande gator och gc-vägar. För att undvika översvämning och skador på byggnader har golvnivån reglerats med Lägsta respektive högsta golvnivå är 0,3 respektive 1,0 m över marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fornlämningar

Ingen arkeologisk utredning har gjorts. Behovet har stämts av med Länsstyrelsen. Planområdet har historiskt legat under vatten och det bedöms därför inte som att någon utredning behövs.

Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning är genomförd i samband med planarbetet (Afry 2023-05) och den visar att marken utgörs av postglacial sand med ett visst innehåll av silt ner till ca 5 meters djupt, varvid jordprofilen övergår till en siltig lera. Bedömningen är att leran överlagrar fast berg som uppskattningsvis återfinns vid ca 15 meters djup. Stabiliteten inom området bedöms som fullgod och erosions samt sättningsförhållandena bedöms som gynnsamma.

I samband med den geotekniska utredningen undersöktes även markradon. Undersökningen visar att marken är lågriskområde för radon.

Översvämning

Planområdet ligger på +4 meter och eventuella framtida klimatförändringar bedöms inte innebära någon risk för att området ska översvämmas utifrån kommunen översiktliga översvämningskartering.

Däremot ligger vägen högre än planområdet och det innebär en risk för översvämning och vatten som blir stående mot fasad. För att förebygga det har vägar och mark höjdsatts med planbestämmelsen Lägsta golvnivå är 0,3 m över marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Planområdet ligger i angränsning till ett större bostadsområde med blandad bebyggelse som rymmer både villor och flerbostadshus. Förskola saknas i området. Närmaste livsmedelsbutik ligger vid korsningen till Nygatan och Peter Åbergs väg, ca 800 meter från planområdet.

Bostadsbebyggelsen är byggd under olika delar av 1900-talets andra hälft och består både av flerbostadshus, radhus och villor i upp till två plan. Fasadmaterialen är främst tegel och trä och sadeltak dominerar. Söder om planområdet finns ett verksamhetsområde där bebyggelsen är låg och de öppna ytorna stora. Landskapet är plant. Planområdet är inte bebyggt.

I plankartan regleras att komplementbyggnader ska förses med vegetationsbeklätt tak, exempelvis sedum. Bullerskydd och byggnader ska ha en enhetlig gestaltning. Fasad mot Sanddynevägen ska brytas upp avseende antingen form, material eller färg. Samtliga dessa bestämmelser syftar till att skapa en bebyggelse och miljö som passar in i det befintliga bostadsområdet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för en förskola i upp till två våningar med en nockhöjd på 10 meter. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 3,5 meter. Största byggnadsarea är 1600 m² och största bruttoarea är 1800 m² inom användningsområdet.

Planförslaget

Allmän plats

GATA

Gata

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 möjliggöra för en infart till förskoleområdet från Sanddynegatan.

Kvartersmark

S₁

Förskola

Bestämmelsen möjliggör för förskola. Även komplement till förskola ingår i användningen. Avsikten är att möjliggöra för förskola, i enlighet med detaljplanens syfte.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken inom planområdet strävar dels efter att skapa ett respektavstånd till befintliga bostadshus och gator och dels till vägar och cykelvägar.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta tillåtna nockhöjd är 10 m.

Avsikten är att möjliggöra för en förskola i två plan.

h_2 Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 m.

Avsikten är att begränsa höjden på komplementbyggnader så att de underordnar sig huvudbyggnaden.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Träd får endast fällas om det är sjukt eller skadat eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med planbestämmelsen är att bevara så mycket som möjligt av befintliga träd eftersom de bidrar till att skapa en god utemiljö för förskolan avseende exempelvis skugga.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avsikten med bestämmelsen är att säkra placering och åtkomst av allmännyttiga underjordiska ledningar.

Skydd mot störningar

m_1 Fasad och bullerskydd ska placeras och utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras.

Syftet med bestämmelsen är att klara riktvärdena för buller. Det finns en ledning i u -området. Bullerskydd bör uppföras i fastighetsgräns för att inte behöva flytta det vid eventuella åtgärder på ledningen.

Utformning

F_1 Fasad och bullerskydd ska ha en enhetlig gestaltning.

Avsikten med bestämmelsen är att skapa en välgestaltad miljö dels för barnen och de anställda på förskolan, dels för dem som rör sig i området. Enhetligheten syftar till att utformningen på bullerskydd och byggnad ska harmonisera i sin gestaltning och uttryck.

F₂ Fasad och bullerskydd mot Sanddynevägen ska brytas upp avseende antingen form, material eller kulör.

Avsikten med bestämmelsen är att skapa en välgestaltad miljö dels för barnen och de anställda på förskolan, dels för dem som rör sig i området. Avsikten är att undvika en lång monotont byggnad och bullerskydd.

F₃ Komplementbyggnad ska förses med vegetationsbeklätt tak, exempelvis sedum.

Avsikten med bestämmelsen är att öka omhändertagandet av dagvattnet inom fastigheten.

F₄ Bullerskyddet längs Sanddynevägen ska genom sin utformning, både mot vägen och mot gården, knyta an till förskolans verksamhet. Det ska även bidra till att skapa en pedagogisk miljö.

Avsikten med bestämmelsen är att skapa en levande miljö där verksamheten står i centrum och använda bullerskyddet som en resurs.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas

Avsikten är att skapa en hållbar dagvattenhantering i området.

b₂ Minst 30% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Avsikten med bestämmelsen är att öka omhändertagandet av dagvattnet inom fastigheten.

b₃ Lägsta golvnivå är 0,3 m över marknivån vid förbindelsepunkten för dagvatten.

Avsikten är att säkerställa att extrem nederbörd inte påverkar byggnaderna, och omgivande bebyggelse.

Utnyttjandegrad

e₁ Största sammanlagda byggnadsarea inom användningsområdet är 1600 m².

Avsikten med bestämmelserna är att möjliggöra för en förskola som täcker det behov som finns idag, men även möjliggöra en viss beredskap för ett ökat behov i framtiden.

e₂ Största sammanlagda bruttoarea inom användningsområdet är 1800 m².

Avsikten med bestämmelserna är att begränsa volmen på byggnaden. Det finns en möjlighet att gå upp i två plan, antingen på en del av en större byggnad eller över hela byggnaden om byggnadsarean inte maximeras.

Ändrad lovplikt

a2 Marklov krävs även för trädfällning.

Syftet med planbestämmelsen är att bevara så mycket som möjligt av befintliga träd eftersom de bidrar till att skapa en god utemiljö för förskolan avseende exempelvis skugga. Trädens placering ska dock inte hindra bebyggelse och logistiska lösningar inom området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

Avsikten med bestämmelsen är att reglera genomförandetiden.

Hälsa och säkerhet

Radon

I samband med planarbetet har en radonundersökning gjorts (Afry 2023-04) halter av radon är låga och det finns inga indikationer på oacceptabel hälsorisk i de två punkter där radon har analyserats

Marken inom det undersökta området bedöms som lågriskområde med avseende på radon. För byggnader inom lågriskområde krävs inga åtgärder ur radonsynpunkt. I samband med byggnation skall dock säkerställas att fyllnadsmassor i ledningsgravar under och i anslutning till planerade hus samt övriga ditforslade massor ej utgörs av material med förhöjda radonhalter, eftersom det då kan finnas risk för att radongas transporteras in i byggnader via exempelvis ledningar.

En gammastrålningsmätning över terrassnivå rekommenderas utföras i samband med byggnation.

En fördjupad geoteknisk undersökning bör göras inför projektering. Detta för att bland annat klarlägga grundläggningssätt.

Förorenad mark

I samband med planarbetet har en markmiljöutredning genomförts den visar att samtliga halter i mark och grundvatten är låga och indikerar ingen oacceptabel risk för planerad markanvändning.

Risker och störningar från industriområde

Söder om planområdet är området planlagt för industri. Det innebär att det där får finnas verksamheter som inte är lämpliga intill en förskola. Den användning av marken som föreligger idag bedöms inte i utgöra någon risk för förskolans verksamhet. Området ägs av kommunen och är i den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad utpekade som omvandlingsområde för mångfunktionell

bebyggelse där exempel på verksamheter är offentlig och kommersiell service, kontor, mindre icke störande verksamheter, fritids- och besöksanläggningar med mera. Det innebär att området kommer att omvandlas och kommunen har, genom sitt markägande, rådighet över hur området ska användas fram till dess.

Risk för skred, erosion och översvämning

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts (Markera 2023-02-06) den visar att genomförandet av detaljplanen är möjlig, men att det krävs en del åtgärder för att säkra att dagvattnet inte stängs in och orsakar skador på byggnaderna. Fastigheten ligger lägre än de kringliggande vägarna och gång-/cykelvägarna. Byggnaderna måste ligga högre än vägarna och marken måste luta så att vattnet rinner bort. Inför byggnation måste en detaljprojektering och en höjdsättning av fastigheten göras.

Buller och vibrationer

Söder om planområdet finns en industrijärnväg listad som farligt godsled. Planområdet omfattas inte av dess skyddsområde.

Bullerutredningen som har gjorts (WSP 2023-02) för detaljplanen, avseende trafikbuller, visar att inom den planerade skolgården beräknas ekvivalent ljudnivå i utbyggnadsscenarioet som högst till 56 dBA. Maximal ljudnivå beräknas i utbyggnadsscenarioet som högst till 84 dBA. Både ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för ny skolgård på områden som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet (LAeq 50 dBA, LAFmax 70 dBA). Detta visar att det finns behov av bullerskyddsåtgärder.

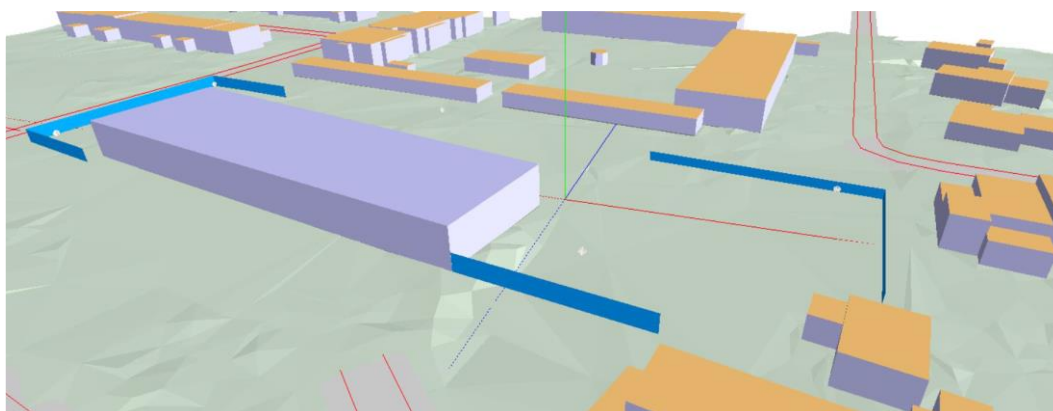
I utredningen ges förslag på hur Naturvårdsverkets riktvärden kan klaras med hjälp av bullerplank kring förskolan. Se utdrag ur trafikutredningen nedan.



Figur 28. Bullerutbredningskartor utbyggnadsalternativ 2045 med bullerskärmar. Kartan till vänster visar ekvivalent ljudnivå år 2045 med bullerskärmar. Kartan till höger visar maximal ljudnivå år 2045 med bullerskärmar.

Åtgärder behöver vidtas så att hela skolgården innehåller Naturvårdsverkets riktvärden för ny skolgårdsyta avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Ett åtgärdsförslag där dessa riktvärden innehålls har därför tagits fram som innebär

tre bullerskärmar enligt Figur nedan. Det är viktigt att springor och otätheter undviks till exempel mellan bullerskärmen och dess fundament.



Skärmen som är placerad mot Strandridaregatan är 2,3 meter hög och är totalt 67,5 meter lång. Skärmen placerad mot Vegagatan är 1,5 meter hög och är 64 meter lång. Skärmen placerad mot Sanddynevägen är 2,5 meter hög och är 24 meter lång. Placering av skärm samt byggnad resulterande ljudnivåer framgår i trafikutredningens Bilaga 7 och 8. Bullerskärmen ska minst vara av klass B2, DLR ≥ 19 dB. Med åtgärdsförslaget beräknas ljudnivån inom hela skolgården att underskrida Naturvårdsverkets riktvärden för skolgårdsytor avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Trafik- och bullerutredningen visar att det är möjligt att klara riktvärdena för buller inom hela förskolans gård förutsatt att byggnad och plank utgör bullerskydd. Kravet på friytans storlek i kombination med fastighetens form och storlek innebär att förskolan kommer behöva placeras nära antingen Sanddynevägen eller Strandridaregatan. Det ger också en möjlighet att spara de befintliga träd som finns i planområdets norra del. För att skapa en mer attraktiv miljö både på förskolans gård och för dem som passerar den kan bullerplanket brytas upp med fönster.

I plankartan regleras dels att fasad och bullerplank ska placeras och utformas så att riktvärden för buller klaras, dels att bullerplank ska byggas i enlighet med bullerutredning.

Illustrationerna visar en lösning där byggnaden är placerad nära cykelvägen i söder och plank och byggnad har en sammanhängande gestaltning.



Vy från Sanddynevägen, med ett exempel på förskola.



Vy från Strandridaregatan, med ett exempel på förskola.

Utredningen omfattar inte industribuller. De åtgärder som föreslås för att skydda mot trafikbuller är omfattande och inga verksamheter i planområdets direkta närhet bedöms påverka med tillkommande buller som skulle kräva ytterligare åtgärder.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i angränsning till ett större bostadsområde med blandad bebyggelse som rymmer både villor och flerbostadshus. Förskola saknas i området. Närmaste livsmedelsbutik ligger vid korsningen till Nygatan och Peter Åbergs väg, ca 800 meter ifrån planområdet.

Friytor, rekreation och lek

I närområdet finns fyra lekplatser.

Användningsområdet förskola omfattar ca 6 500 m². Boverkets riktvärden föreskriver en friyta om 40 m² per barn och en total yta om minst 3 000 m² för förskolor. Uppdraget avser en förskola med minst sex avdelningar i ett plan. Den

beräknas ta en yta om ca 1500 m². Planförslaget möjliggör för en byggnadsarea om 1600 m², vilket möjliggör för förskolan och komplementbyggnader. Sex avdelningar motsvarar 81 barn, vilket innebär att friytan behöver vara minst 3240 m². Planen möjliggör för ytterligare ett våningsplan, vilket möjliggör för att lägga vissa delar på ett andra plan och därmed få en större gård. Högsta tillåtna bruttoarea är 1800 m². Fullt utbyggd och med avdragen yta för parkering och väg beräknas friytan bli ca 3400 m² vilket ger ca 42 m²/ barn.

De träd och buskar som finns inom planområdet ska så långt det är möjligt sparas eftersom de innebär en kvalitet för förskolegården. I plankartan skyddas de i planområdets östra del.

Grönstrukturen i det angränsande området består av uppvuxna trädgårdar och innergårdar.

Grönstruktur

Grönstrukturen i det angränsande området består av uppvuxna trädgårdar och innergårdar.

Skyddsrum

Skyddsrum finns, på flera av de intilliggande fastigheterna. På kartan är de markerade med en skyddsrumssymbol. Skyddsrummen i närområdet är avsedda för mellan 60 och 180 personer.



Gator och trafik

Planförslaget syftar bland annat till att skapa en säker trafiklösning för leveranser och för hämtning och lämning till förskolan.

Gång- och cykel

Det finns ett befintligt gång- och cykelvägnät i området. Planområdet ansluter till det. Huvudstråken för cykel ligger utmed Sanddynevägen. Det är en del av Kattegattleden, en 390 mil lång cykelled som sträcker sig från Helsingborg till Göteborg.

På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken. Cykelparkering för anställda och för hämtning och lämning ska finnas inom fastigheten.

Den del av cykelvägen som idag korsar planområdet kommer att hänvisas till lokalgatorna i området för att sedan återansluta till befintlig cykelväg i planområdets södra del.

Motortrafik

I samband med planarbetet har en trafik- och bullerutredning gjorts (WSP 2023-02-17). Den visar på flera alternativa sätt att ansluta till planområdet.

Trafikutredningen bifogas i sin helhet till planhandlingarna som bilaga. I den finns flera trafiklösningar presenterade. Kommunens utgångspunkt är att separera tung trafik från hämtning och lämning samt att undvika backningsrörelser för tung trafik. Planen möjliggör för tillfart till området antingen från Sanddynevägen eller från Strandridaregatan. I samband med bygglov behöver angöringen och parkering detaljstuderas.

Sanddynevägen är hårt trafikerad med en uppmätt ÅDT (ÅrsmedelDygnTrafik) på ca 3600 fordon. Sikten vid utfart från planområdet är god.

Den planerade förskolan bedöms inrymma sex avdelningar med ungefär 80 barn och 15 heltidsanställda. För att beräkna den trafik som alstras från förskolan är det viktigt att veta hur stor andel bilresor som kan tänkas ske. Beräkningen (Trafikutredningen februari 2023) har utgått från en resvaneundersökning i Halland som genomfördes 2014. Utifrån undersökningen kan fördelningen av färdmedel för ärendet hämta/lämna barn samt resor till arbetsplatsen studeras. Resvaneundersökningen är inte specifik för Falkenberg och är relativt gammal. Dock har färdmedelsandelarna från RVU:n (ResVaneUndersökning) jämförts med mer uppdaterade resvaneundersökningar från liknande kommuner och andelarna är generellt sett desamma.

Trafikalstringsberäkningen utgår från en relativt hög bilandel för hämta/lämna, på 80%. För resor till arbetsplatsen utgår alstringsberäkningarna från en bilandel på 62%. För hämta/lämna-resor har en samåkningsfaktor om 50% applicerats, vilket innebär att 50% av barnen har ett syskon som också går på förskolan. Här antas att syskon åker i genomsnitt två barn per bil vilket innebär att antalet resor multipliceras med 0,75. Enligt beställaren kan leveranserna till förskolan uppskattats till 1-2 leveranser per vardag.

Infarten för hämtning och lämning genererar då ca 210 fordonsrörelser per dygn. Till förskolan uppskattas 2-4 leveranser komma varje vecka, men ibland upp till 6 leveranser. Det innebär att antalet fordonsrörelser på den vägen högst ökar med 12 fordonsrörelser i veckan, dvs 1,4 per dag.

Det antas att hälften av bilrörelserna sker på morgonen vid lämning av barn och när de anställda kommer till arbetet, den andra hälften antas ske under eftermiddagen vid hämtning av barn och när de anställda lämnar arbetet. Den dimensionerade timmen antas vara under morgonen mellan 07:00-08:00. Vidare antas att ca 70% av resorna under morgonen sker under den dimensionerade maxtimmen. Följande beräkning redovisar antalet fordonsrörelser under den dimensionerade maxtimmen. $210 / 2 * 0,7 = 75$ fordonsrörelser Resultatet innebär att maxtimmesflödet till förskolan är ca 75 fordonsrörelser. Osäkerheterna i beräkningen utgörs främst av samåkningsfaktorn som kan vara lägre, vilket skulle

öka antalet fordonsrörelser. Bilandelarna kan också vara lägre vilket skulle resultera i färre resor med bil.

Trafikalstringsberäkningen har även känslighetsstuderats med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg. Resultatet från Trafikverkets alstringsverktyg genererade ett något större antal fordonsrörelser (totalt 243 fordonsrörelser per vardagsdygn). Den trafikstring som beräknats inom utredningen och den trafikstring som alstringsverktyget ger ligger i samma härad, och skillnaden mellan dem hade inte påverkat slutsatserna i utredningen (trafikutredning 2023-02).

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 14. Busshållplats finns på Sanddynevägen intill planområdet. Turtätheten är låg. Trafiksäkerheten och hållplatsernas kvalitet behöver ses över för att skapa en trygg trafikmiljö.

Linjen trafikerar hållplats Sanddynevägen som ligger i nära anslutning till planområdet. Tillgängligheten till hållplatsen är undermålig. Ett övergångsställe över Sanddynevägen direkt söder om planområdet möjliggör tillgång till läge A. Övergångsstället har dock bristande trafiksäkerhet, se tidigare avsnitt. Ett buskage vid en av hållplatserna gör sikten dålig vilket gör det sannolikt svårt för busschauffören att upptäcka personer som väntar på bussen. Hållplatsen har varken plattform, hållplatskantstöd eller väntkur och har därmed låg standard och är inte tillgänglighetsanpassad.

Parkering

Parkering

Detaljplanen möjliggör för en förskola med sex avdelningar, 15 anställda samt mottagningskök. För en förskola utanför centralorten föreslår "Krav på ytor förskola" två parkeringsplatser per avdelning och krav på minst en PRH-plats (Parkering Rörelsehindrad). Den planerade förskolan har alltså behov av 13 parkeringsplatser, varav en PRH-plats.

Antalet parkeringsplatser för hämtning och lämning som föreslås enligt "Krav på ytor förskola" utanför centralort är två parkeringsplatser för avdelning 1, därefter ytterligare en parkeringsplats för resterande avdelningar. För den planerade förskolan innebär det att minst 7 parkeringsplatser för hämtning och lämning krävs.

Totalt beräknas förskolan behöva 20 parkeringsplatser fördelat på personal och hämtning och lämning.

Kraven på laddinfrastruktur i samband med uppförande av byggnader ska tillämpas om man söker bygglöv eller gör en anmälan efter den 10 mars 2021.

Byggnader som inte är bostadshus och som har fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur till 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.

6 Teknisk försörjning

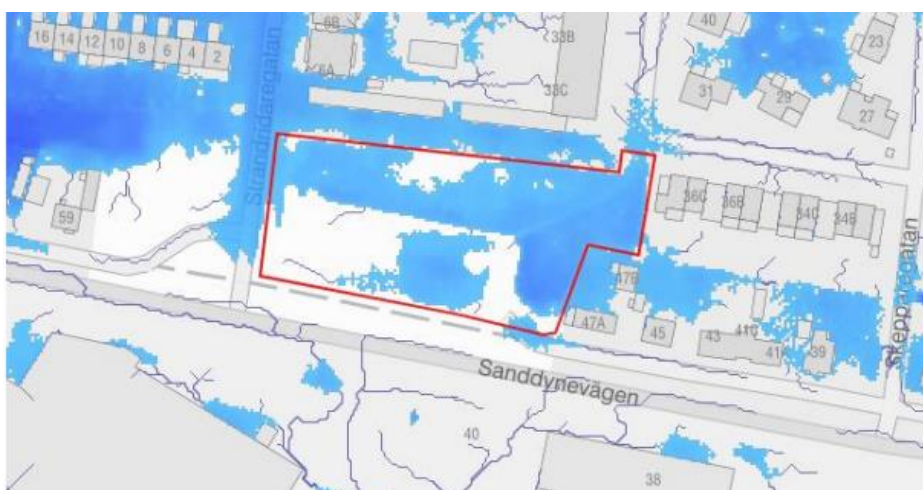
Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår i Vivab:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Ledningar ligger för VA- och spillvatten i angränsning till fastigheten. En dagvattenledning går genom fastighetens östra del.

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts (Markera 2023-02-06) den visar att en exploatering av fastigheten är möjlig, men att det krävs en del åtgärder för att säkra att dagvattnet inte stängs in och orsakar skador på byggnaderna.

I gatorna runt planområdet finns kommunala VA- och dagvattenledningar. Genom planområdets östra del går en dagvattenledning. Fastigheten ligger lägre än de kringliggande vägarna och gc-vägarna. Lägsta punkten är planområdets sydöstra del.

Byggnaderna måste ligga högre än vägarna och marken måste luta så att vattnet rinner bort. Inför byggnation måste en detaljprojektering och en höjdsättning av fastigheten göras.



För att inte öka dagvattenflödena efter exploatering behövs fördröjning. Enligt Falkenbergs kommun ska 50% av ett 10-års regn fördröjas på kvartersmark.

Befintlig servis till planområdet är en D 150 BTG. Lutning på servisen är okänd. Om lutningen antas till 1% fås kapaciteten av colebrooks till ca 16 l/s. Med fördröjning

enligt Falkenbergs kommun blir avtappningen 50 l/s för stor för kapaciteten på den befintliga servisen. Falkenbergs kommun vill inte dimensionera upp befintliga serviser utan uppmanar till större fördröjning eller stryplingsanordningar.

För att nå maxutflödet ca 16 l/s behöver fördröjning för de hårdgjorda ytorna exempelvis dimensioneras enligt tabell 6.2:1.

Tabell 6.2:2. Fördröjningsvolym

<i>Delområde</i>	<i>Reducerad area [ha]</i>	<i>Avtappning [l/s]</i>	<i>Fördröjningsvolym [m³]</i>
<i>Takyta</i>	0,13	8	21
<i>Parkering + vändplats</i>	0,12	8	19
	Totalt	16	40

Ett annat alternativ för att få ner flödena och fördröjningsvolymerna är att anlägga parkeringsytor och övriga hårdgjorda ytor med grus i stället för asfalt. Denna förändring skulle minska den totala fördröjningsvolymen till ca 33 m³.

Dagvattenutredningen föreslår att öppna lösningar som exempelvis diken och dammar används. Öppna lösningar bidrar till flödesutjämning, rening, synligt vatten och biologisk mångfald.

Dagvattenlösningarna behöver även anpassas för ändamålet förskola. Öppna lösningar får inte ha för stora djup av stående vatten.

För att fördröja takvattnet föreslås regnbäddar. Parkeringen och vändplatsen föreslås avrinna mot ett krossdike för att rena och fördröja dagvattnet. Ytorna lutar mot diket och vattnet rinner ytledes mot diket. Diket kan kläs med speciella dukar för att förhindra att eventuella oljespill sprids. Ett annat alternativ för fördröjning av parkeringsytan är ett öppet förstärkningslager (blågröngrå-stråk). Ett öppet förstärkningslager kan utformas på flera olika sätt för att omhänderta dagvatten på ett platseffektivt sätt. För Västra gårdet kan parkeringen utformas som ett öppet förstärkningslager, dagvatten kan då fördröjas under hela parkeringen och sedan ledas ut till servisen.

Det finns två brandposter i närheten av planområdet, en i Väckaregatan, nordost om planområdet och en i Strandridaregatan väster om planområdet. Brandposternas placering uppfyller avståndskraven.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Värme, gas, el, bredband och opto

Transformatorstationer finns i närheten av planområdet och kapaciteten på dem räcker för att koppla på föreslagen verksamhet.

Avfall

Idag ligger det en återvinningsstation inom planområdet. Den kommer att omlokaliseras.

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.

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.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Avfallshanteringen inom planområdet kommer att lösas genom hämtning av avfall via infarten för leveranser.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer bildandet av en ny fastighet samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Planförslaget förutsätter att ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar samt VA-huvudmannens VA-ledningar.

Distributionsledningar för gas finns inom planområdet. Om en distributionsledning måste flyttas eller ändras står kommunen för denna kostnad. Blir det aktuellt att flytta gasledningen måste ny plats anvisas.

Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Planområdet utgörs av del av fastigheten Västra Gärdet 2:1 som ägs av Falkenbergs kommun. Falkenbergs kommun är även framtida byggherre av förskolan.

Mark- och utrymmesförvärv

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Därmed ansvarar kommunen för iordningställande, underhåll och skötsel av mark som i detaljplanen redovisas som allmän plats.

Detaljplanen redovisar en liten del allmän plats med bestämmelsen GATA. Syftet är att få till en infartsmöjlighet för leveranser till förskolan.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (Favrab) är huvudman för det allmänna VA-nätet (ren-, spill- och dagvatten) 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 el-försörjningen inom planområdet.

Avtal

Detaljplanen arbetas fram för kommunens räkning och något behov av exploateringsavtal eller markanvisningsavtal föreligger inte.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Vid genomförandet av detaljplanen kommer en ny fastighet att bildas.

Ledningsrätter och servitut

Några befintliga servitut eller ledningsrätter berörs inte. Ledningsrätt för befintlig dagvattenledning i den östra delen av planområdet inrättas i samband med avstyckning av ny fastighet för förskoleverksamhet.

Gemensamhetsanläggning

Planområdet berörs inte av några gemensamhetsanläggningar och det finns inte något behov av att inrätta en sådan.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanens framtagande har bekostats av Falkenbergs kommun, ingen planavgift ska tas ut.

Lösen och ersättning

Marken inom planområdet ägs i sin helhet av Falkenbergs kommun och någon inlösen för mark är inte aktuellt.

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Planområdet ingår i VIVABS verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom planområdet finns idag en Återvinningscentral, den ska flyttas.

Befintlig belysning inklusive ledning som idag används för den gång- och cykelväg som löper genom området borttages.

För att säkerställa att Naturvårdverkets riktvärden buller för inom- och utomhusmiljön ska åtgärder vidtas genom placering av byggnad och anläggande av bullerskärm. Bullerutredningen genomförd av WSP 2023-02-17 redovisar ett antal alternativa lösningar. I plankartan regleras att fasad och bullerskydd ska placeras och utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras.

Befintlig avfallsanläggning kommer att flyttas till annan plats i dialog med Vivab och FTI (förpacknings- och tidningsinsamlingen)

Trafikutredningen har föreslagit flera möjliga alternativ på angöring till området. För att skapa en flexibilitet i byggnadens placering, utformning av gård och placering av parkering styr detaljplanen inte en given lösning utan möjliggör för flera. Kommunens intention är att separera tung trafik från hämtning och lämning. Leveranser kan antingen ske från Sanddynevägen eller Strandridaregatan. Hämtning och lämning föreslås ha kvar befintlig infart, men utfart kan antingen ske genom den eller genom en ny på Strandridaregatan.

Längs Sanddynevägen öppnas en möjlighet för utfart vid befintlig vändplats.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Genomförande av detaljplanen innebär att mark som idag används som grönyta, parkering och återvinningsstation istället kommer att användas för en ny förskola. Den sammanlagda ytan av parkering, leveranser, byggnad och asfaltsytor för gångar etc. innebär att den hårdgjorda ytan kommer att öka. Dagvattenutredning visar att det är möjligt att genomföra planen, men att en detaljprojektering och höjdsättning behöver göras innan byggnation för att säkerställa att det inte blir instängt vatten inom fastigheten.

Den grönyta som idag finns på platsen bedöms ha ett lågt värde som natur och rekreatiomsområde. En stor del av grönytan kommer att användas som förskolegård och befintliga träd och buskar kommer att sparas så långt det är möjligt. Det gör att miljökonsekvenserna av planförslaget begränsas.

I samband med planarbetet har en markmiljöutredning genomförts den visar att samtliga halter i mark och grundvatten är låga och indikerar ingen oacceptabel risk för planerad markanvändning.

Luftkvalitetsutredningen visar att samtliga koncentrationer, utifrån de beräknade halterna, i nuläge och framtida scenario underskrider de gällande miljökvalitetsnormerna för partiklar PM10 i omgivningen. Samtliga koncentrationer uppnår även satta miljömål för partiklar PM10 i omgivningen.

Bullerutredningen visar att det är möjligt att genomföra planen och klara riktvärdena för trafikbuller genom byggnadens placering och bullerplank mot vägarna.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära att något Natura 2000 eller Riksintresse påverkas. Ur ett socialt perspektiv innebär planförslaget att området får en förskola, något som tidigare saknats. Det innebär även att återvinningsstationen flyttas och att ett grönområde försvinner.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för byggnation av en förskola med sex avdelningar. Planområdet är idag planlagt som allmän platsmark. Detaljplanen innebär att det är möjligt att avstycka en fastighet för förskoleverksamhet om ca 6600 m². Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

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

Sociala konsekvenser

Det saknas idag förskoleplatser i västra delen av Falkenberg. Detaljplanen möjliggör därmed för en viktig funktion.

9 Medverkande

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 Falkenbergs kommun 2025-02-25 § 17.

Genom detta beslut intygas att denna detaljplan fått laga kraft 2025-03-22.