



Falkenbergs
kommun

Samrådshandling



Detaljplan för bostäder och verksamheter

Växthuset 8 m.fl.

Falkenbergs kommun, KS2021/317

Planbeskrivning

Upprättad 2023-06-16

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, 2023-06-06

Plankarta och illustrationskarta, 2023-06-16

Övriga handlingar

Grundkarta/Primärkarta, 2023-03-08

Fastighetsförteckning, 2023-08-18

Bilaga A VA – Dagvattenutredning, 2023-05-03 WSP

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2023-03-31 SWECSA

Bilaga C Miljöteknisk markundersökning, 2023-03-31 SWECSA

Bilaga D Bullerutredning, 2023-05-15 Norconsult

Bilaga E, Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-05-11

Bilaga F, Skuggstudie, 2023-06-09 Fredblads

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd 31 augusti – 28 september 2023

Samrådsmöte/öppet hus

Samrådsmöte där man kan se planförslaget och ställa frågor hålls den 14 september i Dalinsalen i Argus, Falkenbergs bibliotek, mellan kl 17-19.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2023-09-28 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Love Persman 0346 - 88 50 14 / plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	7
Detaljplanens syfte.....	7
Planens huvuddrag.....	7
Planens bakgrund och handläggning.....	7
Preliminär tidplan.....	8
Läge, areal och markägoförhållanden.....	8
2 Tidigare ställningstaganden.....	9
Kommunala mål, strategier och program.....	9
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	9
Detaljplaner.....	10
Fastighetsplan.....	11
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	11
Riksintressen och Natura 2000.....	11
Strandskydd och biotopskydd.....	12
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	12
5 Förutsättningar och förändringar.....	13
Mark, vatten och vegetation.....	13
Fornlämningar.....	13
Geoteknik och radon.....	13
Geohydrologiska förhållanden.....	13
Stabilitetsförhållanden.....	14
Sättningsförhållanden.....	14
Förutsättningar för grundläggning.....	14
Radon.....	14
Förorenad mark.....	14
Översvämning.....	15
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö.....	15
Befintlig bebyggelse.....	16
Planerad bebyggelse.....	16
Planförslaget.....	21
Allmän plats.....	21
Kvartersmark.....	21

Begränsning av markens utnyttjande.....	21
Höjd på byggnadsverk.....	22
Stängsel, utfart och annan utgång	22
Takvinkel	23
Utformning	23
Utförande.....	23
Utnyttjandegrad.....	24
Varsamhet.....	24
Buller	25
Trafikbuller.....	25
Verksamhetsbuller	27
Föreordnad mark.....	27
Strålning.....	27
Olycksrisk.....	27
Farligt gods	27
Skyddsrum	28
Offentlig och kommersiell service.....	28
Friytor, rekreation och lek	29
Trygghet och tillgänglighet.....	30
Gator och trafik.....	30
Gång- och cykel	30
Motortrafik	31
Kollektivtrafik.....	34
Parkering	34
Laddinfrastruktur.....	36
6 Teknisk försörjning.....	37
Vatten, spillvatten, brandvatten	37
Befintlig försörjning och dimensionerande vattenflöden.....	37
Brandvattenförsörjning och tryckförhållanden brandpost	39
Dagvatten och skyfall	39
Dagvatten	39
Skyfall.....	41
Värme, gas, el, bredband och opto.....	43

Avfall	44
Räddningstjänsten	45
Barnperspektiv	45
Analys av tidig skiss.....	46
Bearbetat förslag	46
7 Genomförande av planförslaget.....	48
Organisatoriska och administrativa frågor	48
Prövning enligt annan lagstiftning	48
Berörda fastigheter och förväntade exploitörer	48
Mark- och utrymmesförvärv	48
Ansvarsfördelning	49
Avtal	49
Fastighetsplan och lovplikt.....	50
Fastighetsrättsliga frågor	50
Förändrad fastighetsindelning	50
Ledningsrätter och servitut	50
Gemensamhetsanläggningar	51
Ekonomiska frågor.....	51
Planavgift	51
Planekonomisk bedömning	51
Gemensamhetsanläggning.....	52
Lösen och ersättning.....	52
Utbyggnad och drift allmän plats	52
Utbyggnad och drift vatten och avlopp	52
Tekniska frågor	52
Tekniska åtgärder	52
8 Konsekvenser av planens genomförande	53
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	53
Miljökonsekvenser	54
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	54
Sociala konsekvenser	55
9 Medverkande	56

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus inom fastigheten Växthuset 8 och del av Herting 2:1. Utöver det är syftet att fortsatt möjliggöra centrumverksamhet inom området i befintlig receptionsbyggnad tillhörande befintligt hotell.

Planens huvuddrag

Fastigheten ligger i ett område som har goda förutsättningar för bostäder med närhet till service, skola och grönområden. Utbyggnaden kan bli en fortsättning på den bostadsutveckling som sedan en tid pågår i området, med start i Fabos hyreshus längs Halmstadvägen följt av byggandet av Vesterhavsporten på grannfastigheten.

Utbyggnaden innebär förtätning i ett redan ianspråktaget område med goda kommunikationer. Området används idag som hotell med befintliga hotellbyggnader uppförda i låg skala bakom befintlig vall. I närområdet finns utbyggda gång- och cykelvägar och kollektivtrafik, såväl som barnomsorg och dagligvaruhandel samt fina områden för rekreation. Fastigheten ligger vid en av entréerna in till centrala Falkenberg. Ett tillskott av bostäder bedöms bidra till utökad underlag för närliggande service, såväl den offentliga som privata.

I ansökan om planbesked presenterades ett utbyggnadsförslag med två punkthus i 10 respektive 12 våningar bakom en rad flerbostadshus på 5–6 våningar. Byggnadernas höjd föreslås trappas upp mot det befintliga höghuset för att anpassas till omgivande bebyggelse.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-26 att ge dåvarande kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan och pröva förutsättningarna för bostadsändamål och verksamheter.

Vesterhavsggruppen ansökte om planbesked för att pröva möjligheten för nybyggnad av bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Växthuset 8. I planarbetet prövas också centrumverksamhet för byggrätt gällande befintlig hotellreception. Vesterhavsggruppen har sedan tidigare uppfört bebyggelse på Växthuset 9

Planarbetet påbörjades under hösten 2022.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande (PBL 5 KAP 7§ 2010:900 SFS 2022:1122), vilket innebär att förslaget kommer att samrådas två gånger i så kallat samråd och granskning.

Preliminär tidplan

Samråd augusti 2023

Granskning vinter/vår 2024

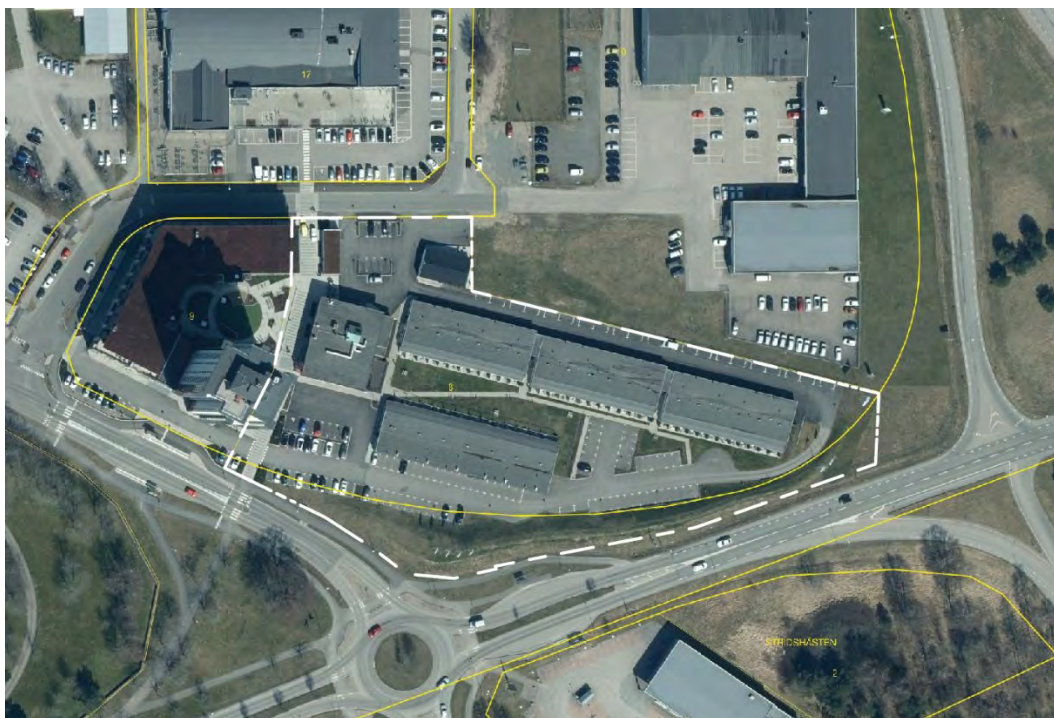
Antagande våren 2024



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i nära anslutning till skogskyrkogården i Falkenberg, cirka 2 kilometer öster om centrum. Området avgränsas i norr av Vesterhavsarenan och ett verksamhetsområde. I väster avgränsas området av Vesterhavsporten på fastigheten Växthuset 9, innehållande bostäder, kontor och verksamheter. Halmstadvägen och Kristineslättssallén möts i en cirkulationsplats söder om planområdet och i öster avgränsas området av påfarten till väg 767.

Planområdet är ca 1,6 hektar stort.



Figur 1 Karta över området. Planområdet är markerat med streckad vit linje.

Största delen av marken inom planområdet utgörs av fastigheten Växthuset 8 och ägs av den privata fastighetsägaren, Vesterhavsgruppen Fastighet AB. En mindre del i söder utgörs av del av Falkenberg Herting 2:1 och 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
- Välfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

Falkenbergs kommun har genom översiktsplanarbetet kommit fram till att man ska bygga 3600 nya bostäder i bra lägen med bra kommunikationer. För att lyckas med detta och ha en hållbar utveckling eftersträvar man en förtätning av bostadsbebyggelsen genom att uppdatera befintliga detaljplaner och skapa nya detaljplaner i förtätningsområden. Den aktuella detaljplanen överensstämmer med denna ambition.

Enligt Falkenbergs bostadsförsörjningsprogram för 2017–2021 ska ca 150 bostäder byggas per år under perioden 2021-2025. Programmet är dock gammalt och det finns behov av aktualisering av detta.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan från 2014 är området utpekat som befintligt tätortsområde. Översiktsplanens huvudstrategier är att planera för en hållbar samhällsutveckling, satsa på hållbara person- och godstransporter, förstärka Falkenbergs stad, styra bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen och skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden.

Aktuellt område ingår i gällande Fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad 2023 (FÖP) i området Herting, Slätten, Hjortsberg och Skrea strand. Platsen är inte utpekat som förtätningsområde utan som befintligt bostadsområde. Förtätning kan prövas i enskilda fall med förtätningsoversiktsplaner som finns i FÖP:en. I dag är det inte bostäder på befintlig fastighet, omvandlingen till bostäder anses därmed i linje med FÖP:en.

Den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad baseras på översiktsplanens, ÖP 2.0, utvecklingsinriktning i form av en strukturbild och 5 strategier. 1. Planera för hållbar samhällsinriktning 2. Satsa på hållbara person- och godstransporter 3. Förstärk Falkenbergs stad 4. Styr bebyggelseutveckling i kustnära lägen 5. Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden.

Under stycket för Grönstruktur står "Ett tydligt ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen är att inte bygga stad på bekostnad av värdefull grönstruktur".

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Detaljplaner

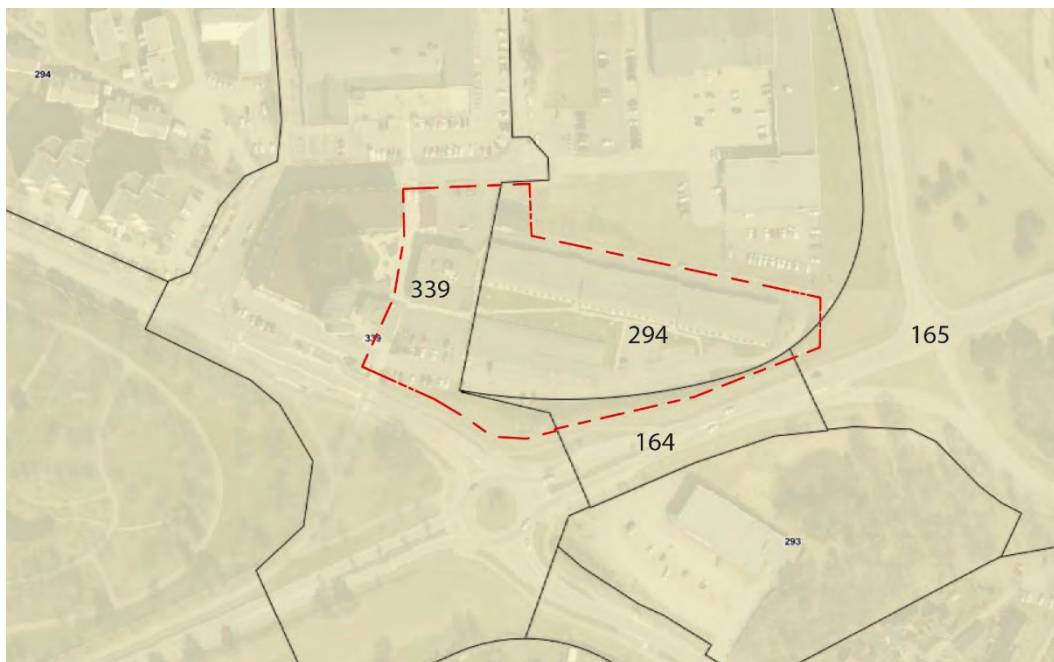
Planområdet omfattas idag av detaljplanerna:

164 - angiven användning för planområdet är trafikändamål. Genomförandetiden har gått ut.

165 - angiven användning för planområdet är gatutrafikändamål. Genomförandetiden har gått ut.

294 - angiven markanvändning för planområdet är kontor, hotell och restaurang/handel. Genomförandetiden har gått ut.

339 - angiven markanvändning för planområdet är Centrum; hotell och restaurang. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 2 För planområdet gällande detaljplaner.

Fastigheterna Växthuset 8 och Herting 2:1 berörs av fyra gällande detaljplaner. Detaljplan 294 från 2005 gäller för den del av området som hotellets övernattningsbyggnader ligger inom. Användningen är reglerad till kontor, hotell och restaurang samt handel, med en maximal byggnadshöjd på 7 meter. För hotellets reception och restaurangdel gäller detaljplan 339 från 2017 som regleras med användningen centrum; hotell och restaurang. Den är också reglerad med en maximal byggnadshöjd på 7 meter. Receptionsbyggnaden har en varsamhetsbestämmelse för att behålla miljöskapande värden avseende fasadmaterialet och fönstersättningen på byggnadens västra och södra fasader.

Det föreslagna planområdet och bostäderna gränsar i norr till byggrätter för småindustri och handel med skrymmande varor samt kontor, hotell och restaurang.

Detaljplan 164 från 1976 reglerar trafikändamål och detaljplan 165 från 1976 gatutrafikändamål.



Figur 3 Planbestämmelser från nu gällande planer inom planområdet.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för bostads- och verksamhetsbebyggelse på redan ianspråktagen mark och stärker kopplingen till Ätran och riksintresset för friluftsliv.

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

Riksintressen och Natura 2000

Planförslaget bedöms förenligt med samtliga riksintressen eftersom placering av nya byggnader för boende och verksamheter sker på redan exploaterad mark. Den

planerade förbättringen av kopplingen till Ätran för fotgängare och cyklister kan snarare stärka riksintresset för friluftsliv.

Ätran är ett Natura 2000-område men ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha en betydande påverkan på miljön i naturområdet (MB 7 kap 28a§).

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskydd.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Området är sedan tidigare bebyggt och genomförandet av detaljplanen innebär framför allt en förändring från hotellverksamhet till bostadsområde.

Att området öppnas upp med mer grönområde är positivt både då det ger ekosystemtjänster och biologisk mångfald, hantering av dagvattenhantering samt att det möjliggör för samspel på ytor för lek och rekreation.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga E, Undersökning av betydande miljöpåverkan). Skälen för bedömningen är:

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet.

Planen bedöms inte påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program och ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Ett genomförande av planen kan innebära en negativ påverkan på miljön. De faktorer som påverkas uppkommer framför allt i relation till markarbeten, dagvattenhantering, buller och trafiksäkerhet. Trots att ett genomförande av planen kan ge negativa effekter bedöms dessa inte bli av betydande art då förebyggande åtgärder ämnas vidtas. Dessa påverkansfaktorer och motsvarande förebyggande åtgärder finns beskrivna i planbeskrivningen.

Med utgångspunkt i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) och ovanstående genomgång samt den bifogade matrisen är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Då planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan erfordras inte en MKB enligt 5 kap 18 § PBL.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av hårdgjorda ytor runt befintliga hotellbyggnader. Centralt i området finns en mindre grönyta som utgörs av gräsmatta. I planområdets södra del ligger en gräsbevuxen vall som gräns mot Halmstadvägen och Kristineslättssallén. Planområdet saknar helt vegetation i form av buskar och träd.

Falkenbergs kommun har i fördjupad översiktsplan för området gjort ett ställningstagande att inte bygga stad på bekostnad av värdefull grönstruktur. Intentionerna är att bevara den stabila grönstrukturen söder om Ätran och utveckla grönstrukturen i staden norr om Ätran.

Marken inom det tänka planområdet är flack, med svag lutning åt norr ner mot Ätran (Natura 2000-område) som är belägen cirka 200 meter från planområdet. Nivåskillnaden inom planområdet är cirka 1 meter.

Förändringar

Det finns i planförslaget behov av underjordiska parkeringar. Detta begränsar förutsättningarna att skapa innergårdar med möjlighet att planteras större träd. Dagvatten ska dock hanteras i öppna lösningar i form av växtbäddar som bidrar till ökad biologisk mångfald inom området. Längs Halmstadvägen och Kristineslättssallén föreslås en trädrad planteras som en förlängning på befintlig allé längs Halmstadvägen. Detta regleras i exploateringsavtal.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. För ingrepp eller borttagande av eventuella fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd. Kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (Bilaga B Geoteknisk utredning, 2023-03-31 SWECSA)

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattenytan har uppmätts på djup mellan 2,4 och 2,9 meter under markytan. Grundvattennivåer har vid undersökningen varierat mellan ca +10,2 meter över havet i sydväst, +9,8 i norr och +10,2 i öst.

Stabilitetsförhållanden

Marken inom undersökningsområdet är relativt plan. Enligt bedömning råder det inga geotekniska stabilitetsproblem för planerad byggnation och anläggning.

Sättningsförhållanden

Ur geologiskt perspektiv är området relativt homogent och likartat i nästan hela fastigheten. Enligt resultaten erhållna från utförda undersökningar bedöms området ha relativt goda grundläggningsförutsättningar, dock finns det begränsning gällande belastningsomfattning. Gyttja och dy av lös karaktär återfinns cirka 2 meter under befintlig markyta. Dessa jordlager är mycket sättningskänsliga och kan medföra skadliga sättningar vid högre belastningar. Grundläggningsmetod ska väljas med hänsyn till de aktuella jordskikten

Förutsättningar för grundläggning

Jordarna har ställvis olika hållfasthets- och deformationsegenskaper, vilket medför att grundläggningen måste bedömas med hänsyn till de laster husen lokalt tillför ned i marken samt om de byggs med eller utan källare.

Nedan redovisas bedömd grundläggning med hänsyn till antal våningar och möjlighet till källare. Det ska beaktas att en källarkonstruktion (med en underkantsnivå djupare än 2 meter under befintlig markyta) inom aktuella geotekniska och geologiska förhållanden bedöms bli komplex och kostsam på grund av behov av grundvattensänkning, djupa schakter samt risk för omgivningspåverkan på närliggande anläggningar och byggnader.

Huskroppar i 5–6 våningar bedöms kunna grundläggas med pålar ned till fastbotten. Grundläggningen kan utföras med eller utan källare. Pålgrundläggningen kan utföras med betongpålar ned till fastbotten.

Komplementbyggnader och andra byggnader med ett våningsantal upp till 3 våningar bedöms kunna grundläggas med kantförstyvad platta på mark.

Radon

Området för planerad byggnation har i sin helhet klassats som normalradonmark.

Förorenad mark

Utifrån utförd undersökning, bedöms inga föroreningar som överskrider det tillämpbara riktvärdet KM finnas. De massor som ska hanteras bedöms kunna återanvändas inom området. Den enda föroreningen som detekterades över riktvärdet KM var kadmium i undersökningspunkt M23S004. Då föroreningshalten precis tangerar gränsvärdet och i så liten grad bedöms det inte medföra några problem och föroreningar är avgränsade i djupled.

Översvämning

Planområdet omfattas inte av översvämningsrisk från Ätran enligt översiktsskartering utförd på uppdrag av MSB (WSP 2015).

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Planområdet ligger en bit utanför Falkenbergs centrum, på cykelavstånd, men åtskilt från centrumbebyggelsen av både Ätran och grönområdet mellan skogskyrkogården och Vallarna.

Den befintliga hotellbyggnaden finns omnämnd i Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering där den värderas som klass C, det vill säga att den har ett miljöskapande värde och är av lokalt intresse. Klassningen baseras på byggnadens samhällshistoriska respektive byggnadshistoriska värde. I inventeringen beskrivs byggnaden endast översiktligt: "Hotellbyggnaden är uppförd under 1960-1970 i betongstomme i 1 vån, med tegelfasad och plåtklätt pulpettak. Mest karaktäristiska är fasaderna i väster och söder, med glasat entréparti och stora glaspartier placerade i sammanhängande band."



Figur 4 Befintlig hotellbyggnads södra fasad.

Av kulturhistoriskt intresse, utöver befintlig hotellbyggnad, kan även nämnas Halmstadsvägens gatstensbeläggning, även om det gäller sträckningen utanför planområdet.

Förändringar

Detaljplanen säkerställer att hotellbyggnaden bevaras och fortsatt är synlig från Halmstadsvägen efter genomförande av planförslaget. Detta görs genom bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande för området mellan

Halmstadvägen och receptionsbyggnaden. Marken får där inte förses med byggnad. Det är också positivt ur kulturmiljöaspekt att byggnaden får ny funktion och användning i den nya bebyggelsen.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen består västerut av bostäder och verksamheter med våningsantal mellan 4 och 16 våningar och söderut av villor i 1-1,5 plan. Utöver bostäder finns i närområdet skolverksamhet, en idrottsarena samt restaurang, hotellreception och industriverksamhet.

Planerad bebyggelse

Området är en förtätning i befintlig bebyggd miljö där endast redan exploaterad mark tas i anspråk och där marken används effektivt genom att möjliggöra för cirka 160 bostäder inom planområdet. Den föreslagna bebyggelsen ger ett värdefullt tillskott till angränsande hyresrätter i väster och till villabebyggelsen söderut på andra sidan Kristineslättssallén. De nya byggnaderna skapar en kontinuitet i bebyggelsen utmed Halmstadvägen och en mer sammanhållen bostadsmiljö. Falkenbergs kommun ser gärna en blandning av upplåtelseformer inom planområdet.



Figur 5 Illustrationsplan omfattande planområdet och grannfastigheten Växthuset 9.

Receptionsbyggnaden får i planförslaget samma varsamhetsbestämmelse som i gällande detaljplan. Formulering för varsamhetsbestämmelsen k₁: Byggnadens

miljöskapande värden ska bibehållas med avseende på fasadmaterial och fönstersättning hos byggnadens västra och södra fasader.

Tillkommande bebyggelse inom fastigheten Växthuset 8 föreslås uppföras som lameller i 5-6 våningar längs Halmstadvägen och Kristineslättssallén. Norr om dessa föreslås punkthusbebyggelse i 10-12 våningar uppföras med parkering i källarplan. Bostadsgården är upphöjd cirka 1 meter i förhållande till Motellvägen för att göra plats för parkering i under denna. Huvudentré till bostäderna vänder sig ut mot omgivande gator och kompletteras av entréer mot gården.



Figur 6 Sektion som visar bebyggelsens förhållande till Kristineslättssallén och befintlig bebyggelse.

I planförslaget finns en delvis kringbyggd, upphöjd gård med grönytor. Möjlighet till komplementbyggnader säkerställs med korsmark.

Nockhöjd regleras med plushöjd över i grundkartan angivet nollplan. Detta innebär att för att få en bild av bebyggelsens verkliga höjd dras 13 meter av dennockhöjd som anges i plankartan.

Det är viktigt att vid utformning av gårdsmiljöer att minimera risken för att värmeöar uppstår. Detta kan ske med hjälp av gröna tak, vertikal grönska på fasaderna, vattenspeglar och i allmänhet väl genomtänk planering och gestaltning av utemiljön med vegetation.

I och med antagande av aktuellt planförslag kommer nuvarande användning kontor, hotell, restaurang och handel ersättas med användningen BOSTÄDER med tillhörande parkeringsgarage och TEKNISK ANLÄGGNING. Byggrätt för receptionsbyggnaden kommer att ersättas med användningen CENTRUM och TEKNISK ANLÄGGNING för ökad flexibilitet och kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor, restaurang och annan jämförlig användning. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen



Figur 7 Illustration av möjlig framtida bebyggelse inom planområdet. Vy sett från kyrkogården.



Figur 8 Illustration av möjlig framtida bebyggelse inom planområdet. Vy sett från Coop.



Figur 9 Illustration av möjlig framtida bebyggelse inom planområdet. Vy sett från befintlig restaurangbyggnad.

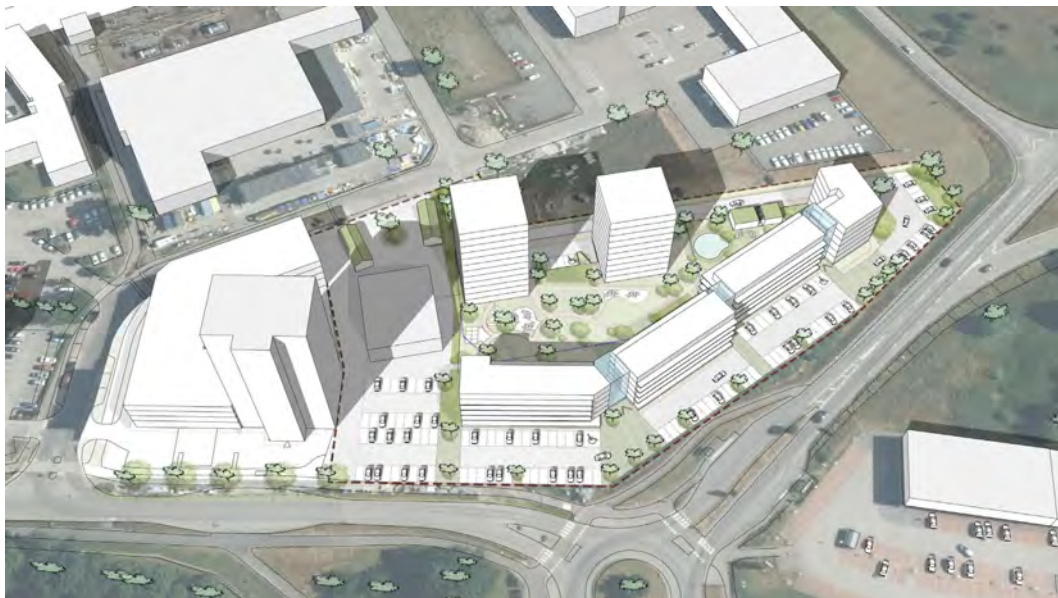


Figur 10 Volymstudie

Skuggstudien (Bilaga F) redovisar hur sol och skugga vandrar över gården under tre utvalda dagar under året, den 30 april, 24 juni och 21 september och vid fyra klockslag, klockan 9, 12, 15 och 18. Alla datum redovisar goda solmöjligheter dagtid på innergården. Under sommarhalvåret kan det finnas behov av att tillskapa skuggade uteplatser i form av träd eller andra solskydd.

Framåt kvällen skapar 16-våningshuset på grannfastigheten Växthuset 9 slagskugga över innergården på Växthuset 8. Eftersom det höga bostadshuset också är relativt smal vandrar dock skuggan snabbt vidare. Under sen eftermiddag och kväll finns det hela tiden solbelysta platser på gården.

Sammantaget bedöms antalet soltimmar över året och dygnet vara goda.



Figur 11 Solbelyst innergård den 30 april kl 15.



Figur 12 Vandrande kvällsskugga den 24 juni kl 18.

Planförslaget

Allmän plats

VÄG

Väg

Användningen väg ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen möjliggör för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Avsikten är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med detaljplanens syfte.

C

Centrum

Användningen centrum syftar till att möjliggöra för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor, restaurang och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

E

Teknisk anläggning

Användningen tekniska anläggningar ska möjliggöra för byggnation av tekniska anläggningar för vilka behov uppstår inom planområdet. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk

Marken närmast vägen i söder har markerats med prickar som omfattar yta tänkt för parkering och tillfartsgata. Prickmarken säkerställer också att avståndet från bullerkällan (Kristineslättssallén) upprätthålls, vilket bidrar till en bättre och hälsosam miljö för de som vistas på fastigheten.

I norr används prickmarken för att reservera utrymme för tillfartsväg och dagvattendike. Genom att använda prickmarken kan fastighetsägaren säkerställa en effektiv och hållbar hantering av dagvatten, vilket kan minska risken för översvämningar och andra vattenrelaterade problem. Prickmarken bidrar också till att säkerställa en bra framkomlighet för fordon på fastigheten, vilket kan öka tillgängligheten och underlätta för verksamheter som är verksamma på fastigheten.

Utöver detta används prickmarken för att möjliggöra underhåll av byggnaderna inom fastigheten i framtiden. Detta kan exempelvis innebära att marken inom

prickmarken används för lagring av material och verktyg som behövs för underhållsarbete på fastigheten. Prickmarken bidrar på detta sätt till en bättre underhållsplanering och säkerställer att fastigheten hålls i bra skick över tid.

 Marken får endast förses med komplementbyggnader

Området som markerats med korsmark omfattar bostadsgårdens avgränsning och används för att möjliggöra goda dagsljusförhållanden och tillräcklig friyta för de boende. Korsmarken bidrar till att säkerställa att avståndet mellan byggnaderna är tillräckligt för att ljus ska kunna tränga in mellan dem och skapa en ljus och trivsam miljö för de boende på området.

Ett område i norr närmast Motellvägen har också försetts med korsmark för att möjliggöra ytterligare komplementbyggnader, främst för avfallshantering och tekniska anläggningar.

ö₁ Marken får inte förses med skyltar, förbudet avser inte gatuskyltar, hänvisningsskyltar och liknande.

Skyltförbudet i detaljplanen är en åtgärd för att säkerställa en enhetlig och harmonisk utformning av området vid infartsvägen till Falkenberg. Byggnaderna ska utgöra en fond och stötta upp Kristineslättssallén. Skyltar kan vara störande och förstöra helhetsbilden av området. Därför införs skyltförbud inom området för att undvika störande element och skapa en attraktiv entrépunkt till staden.

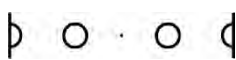
Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 31 meter över angivet nollplan.
h ₂	Högsta nockhöjd är 34 meter över angivet nollplan.
h ₃	Högsta nockhöjd är 52 meter över angivet nollplan.
h ₄	Högsta nockhöjd är 46 meter över angivet nollplan.
h ₅	Högsta nockhöjd är 21 meter över angivet nollplan.
h ₆	Högsta nockhöjd är 4 meter.

Inom planområdet finns fler bestämmelser som anger högsta nockhöjd för bebyggelse.

Närmast Kristineslättssallén och Halmstadvägen är höjderna som lägst för att i norra planområdet regleras till en högre skala, mer lik den som befintlig bebyggelse väster om området har. Detta görs för att fortsätta befintlig karaktär längs vägarna och att skapa ett vackert gaturum. Regleringen av höjd ska också ta tillvara dagsljus på gården med lägre bebyggelse i söder och i väst.

Stängsel, utfart och annan utgång

 Utfartsförbud

För att säkerställa att inga nya utfarter anläggs mot Kristineslättshallén och Halmstadvägen införs bestämmelse om utfartsförbud längs dessa i detaljplanen.

Takvinkel

o_1 Största takvinkel är 15 grader

Bebyggelsen ska i taklandskapet likna befintlig bebyggelse längs Halmstadvägen. Högsta takvinkel regleras dock till 15 grader för att möjliggöra för takutformning lämplig för solceller.

Utformning

f_1 Komplementbyggnader ska utformas med växtbeklätt tak, exempelvis sedumtak.

Bestämmelsen syftar till att bidra till ökad andel grönska på bostadsgårdarna.

f_2 Endast punkthus

Med punkthus avses bebyggelse med liknande proportioner som visas i figur 7. Bestämmelse om endast punkthus syftar till att undvika exempelvis en lamell som i denna skala skulle bli för massiv.

f_3 Fasader ska i huvudsak utgöras av transparent material.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för uppförande av växthus/ gemensamhetsyta på bostadsgården. För att säkerställa denna intention föreslås bestämmelse som reglerar byggnadens fasad.

f_4 Fasad ska ges varierad utformning. Fasader längre än 55 meter ska utformas med avvikande fasadmaterial, färgsättning och/eller placering. Visuell kontakt med bostadsgård ska säkerställas, t ex trapphus med genomsiktligt entréparti.

Bestämmelsens syfte är att skapa variation i fasaderna. Eftersom fasaderna kommer att bli relativt långa, då detta krävs för att hantera bullersituationen i området, finns det en risk för att fasaderna upplevs massiva och monotona till sin utformning. Bestämmelsen ställer inte krav på exakt vad i gestaltningen som behöver varieras, utan lämnar utrymme för att denna kan bestå av variationer gällande fasadmaterial, färg eller strukturer i fasaden som fönster och dylikt eller att byggnadskropparna placeras med förskjutning i förhållande till varandra.

Utförande

b_1 Källare med körbart bjälklag medges.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra källare och underjordiskt garage under bostadsgården.

b₂ Trapphus ska utföras genomgående.

För att säkerställa gena kopplingar genom området för boende ska trapphus utföras genomgående.

b₃ Källare ska vara översvämningssäkrade.

För att skydda bebyggelse mot vatten i samband med skyfall ska källare utföras översvämningssäkrade.

b₄ Lägsta sockelhöjd är 0,4 meter över marknivå vid förbindelsepunkt för spillvatten. Med sockelhöjd avses höjd på ovansida bjälklag i bottenvåning.

För att säkra bostäder mot skyfall regleras lägsta sockelhöjd i plankartan.

b₅ Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig.

För att säkerställa att del av planområdet utgörs av genomsläppliga ytor och grönska införs bestämmelse om minsta andel genomsläppliga ytor för kvartersmark.

Utnyttjandegrad

e₁ Största bruttoarea under mark är 3000 m² för källare och garage.

Bestämmelsen reglerar garage och källares totala omfattning.

e₂ Största bruttoarea är 20 000 m² inom användningsområdet

Bruttoarean regleras för hela användningsområdet för Bostäder och Teknisk anläggning. Största bruttoarea regleras för att säkerställa ny bebyggelse inte blir större än vad som prövats i detaljplanen och tillhörande utredningar.

e₃ Största byggnadsarea är 700 m²

Bestämmelsen återanvänds från gällande detaljplan för yta som omfattas av användningsbestämmelse för Centrum och Teknisk anläggning.

Varsamhet

k₁ Byggnadens miljöskapande värden ska bibehållas med avseende på fasadmaterial och fönstersättning på byggnadens västra och södra fasader.

Bestämmelsen motiveras av att befintlig receptionsbyggnad har ett miljöskapande värde och är av lokalt intresse. Bestämmelsen avser fasaderna i väster och söder, med glasat entréparti och stora glaspartier placerade i sammanhängande band.

Buller

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram (bilaga D, Bullerutredning, 2023-05-15 Norconsult). Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016). Utgångspunkten för utredningarna är det aktuella förslaget till bebyggelse.

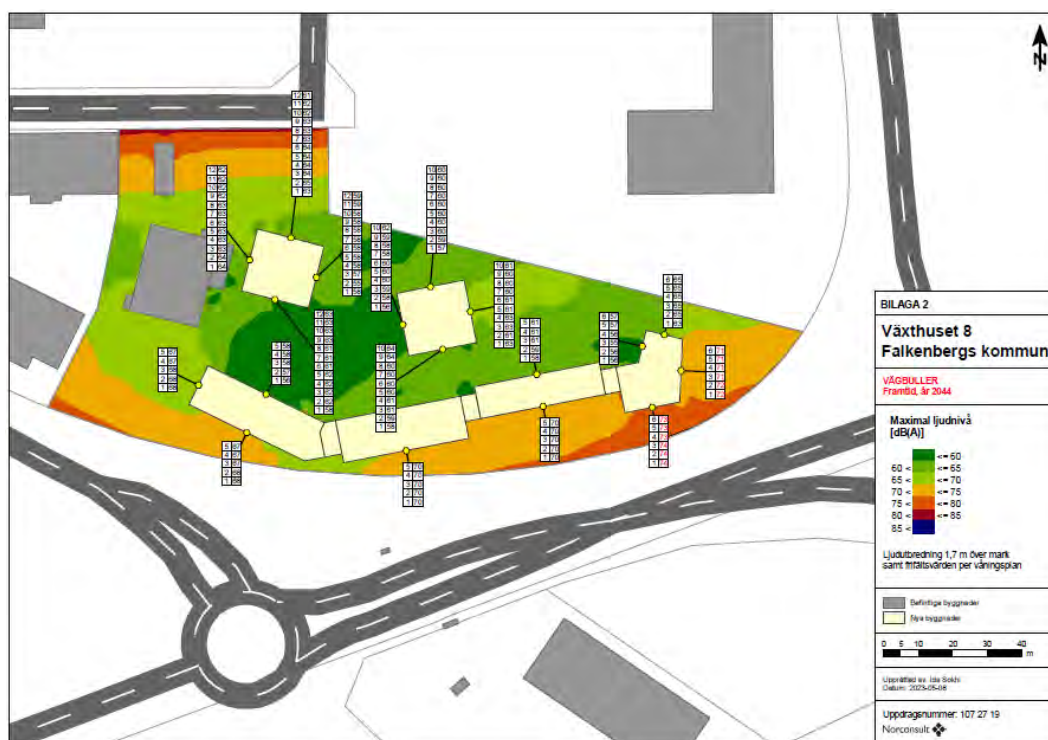
Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras för flertalet lägenheter. Undantag är lägenheter i en länga med fasad längs Kristineslättssallén öster om cirkulationen där riktvärdet överskrids med 1 dBA i våning 3-5 och lägenheterna i hörnhuset i öster där riktvärdet överskrids med 1-2 dBA i våning 1-6. Då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids. I länga med fasad längs Kristineslättssallén finns en skyddad sida vid fasad mot norr. För hörnhuset finns en skyddad sida vid fasad mot "gården" (väster). Ett alternativ är att placera smålägenheter om högst 35 m² vid fasader där ekvivalenta ljudnivån är 61-65 dBA då riktvärdet för smålägenheter är högre, 65 dBA ekvivalent ljudnivå.



Figur 13 Ekvivalent ljudnivå - prognos år 2044.

Genom att anlägga privata eller gemensamma uteplatser och balkonger där ekvivalent ljudnivå understiger 50 dBA och maximal ljudnivå understiger 70 dBA klaras gällande riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats.

Kompletterande uteplatser och balkonger kan förläggas där riktvärdena överskrids.



Figur 8 Maximal ljudnivå - prognos år 2044.

Förändringar

Bullerutredningen är utförd utifrån scenariot att befintlig vall mot gatan inte finns. Det medför att den användningsbestämmelse som reglerar vall i gällande detaljplan 339 tas bort och ersätts med kvartersmark för CENTRUM, BOSTÄDER och VÄG



Figur 15 Planområdesgräns illustrerad i rött. Område m1 justeras till kvartersmark och Väg.

Verksamhetsbuller

Gällande plan norr om planområdet möjliggör för kontor, hotell, restaurang, småindustri samt handel med skrymmande varor. Höga ljudnivåer alstras normalt ej från hotell och kontor. Restauranger och småindustrier kan ge höga ljudnivåer. Vid exploatering av området norr om Växthuset 8 är det fördelaktigt om bullrande ljudkällor orienteras från bostadsbebyggelse. Om det blir aktuellt med restauranger eller småindustri behöver beräkningar göras för att säkerställa riktvärdena för kringliggande bostäder kommer att klaras. Detta gäller både buller från verksamheten i sig och transporter till verksamheten.

Förorenad mark

Miljötekniska laboratorieundersökningar har utförts i samband med den geotekniska undersökningen. Analysparametrarna är metallföroreningar, alifater, aromater samt PAH.

Utifrån utförd undersökning, bedöms inga föroreningar som överskrider det tillämpbara riktvärdet KM finnas. De massor som ska hanteras bedöms kunna återanvändas inom området. Den enda föroreningen som detekterades över riktvärdet KM var kadmium i undersökningspunkt M23S004. Då föroreningshalten precis tangerar gränsvärdet och i så liten grad bedöms det inte medföra några problem.

Strålning

I anslutning till planområdet finns ett ställverk och flera ledningsstråk som är nedgrävda i gatan. Dessa ger upphov till elektromagnetiska fält som kan utgöra en risk för omgivningen. En riskutredning (Riskanalys kv Växthuset, SWECO 2004-01-28) har gjorts i samband med tidigare planarbeten i området för att klarlägga strålningsrisk från ställverket och kring kraftledningarna ovan och under jord. Strålningsnivåer över 0,2 mikrottesla har markerats i en karta som visar att inga byggnader inom planområdet berörs av strålningsrisk från dessa ledningar. I samband med planarbetet har magnetfältsberäkning utförts avseende bidrag från E.ON Elnäts närliggande anläggningar ovan mark. Beräkningen visar att det på 100 meters avstånd sker ett magnetfältsbidrag från ställverket som understiger 0,02 mikrottesla.

Olycksrisk

Även risk för olyckor identifieras i riskutredningen (SWECO, 2004). Olyckor gäller främst barn som kan komma i kontakt med högspänning. Ställverkets anläggningar är väl inhägnade enligt gällande föreskrifter.

Farligt gods

I anslutning till avfart från väg 767/150 får farligt gods framföras. Avstånd till närmaste planerat bostadshus är cirka 60 meter från rekommenderad väg för

farligt gods. Enligt NVDB får det på vägarna väster om 767 i anslutning till planområdet inte framföras farligt gods. Inga åtgärder bedöms nödvändiga i hänseende till transport av farligt gods i planområdets närhet.

Typ av bebyggelse	Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)		
	Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)	Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)	Västkustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Figur 9 redovisning av basavstånd respektive reducerat avstånd för bebyggelse och transportled

Skyddsrum

Skyddsrum finns inom fastigheten i befintlig hotellreception med 121 platser. Om en byggnad ska rivas ska en ansökan skickas till Myndigheten för samhällsudd och beredskap (MSB) med en kopia på rivningslovet.

Förändringar

Skyddsrummet påverkas inte av planförslaget.

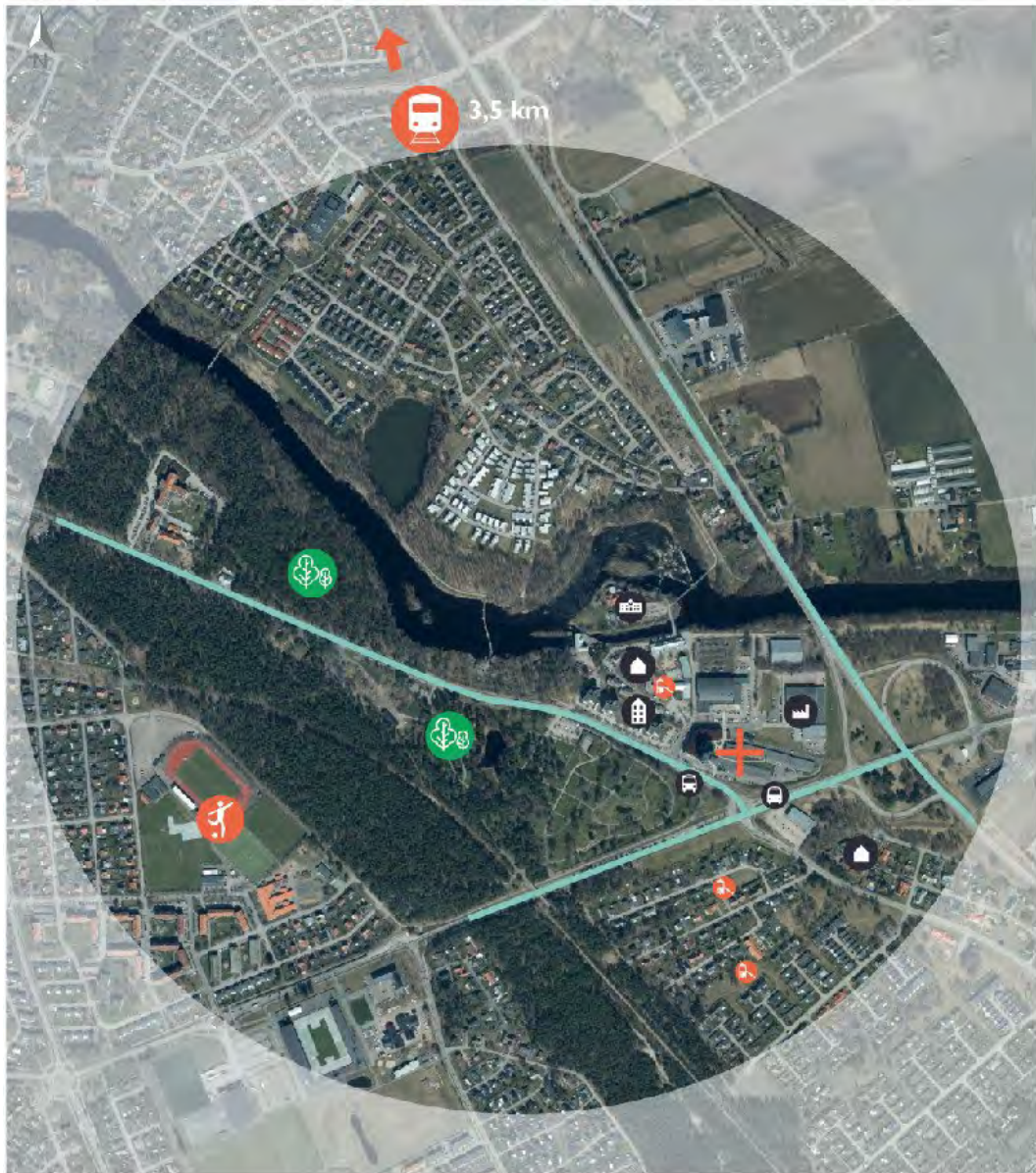
Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns idag endast hotellverksamhet. Bebyggelsen utgörs av byggnader i en våning i östra delarna av planområdet. Receptionsbyggnaden i västra planområdet har en något större skala och uppgår till två våningar.


Kommunal service såsom förskola ligger cirka 150 meter norr om planområdet. Ytterligare tre kommunala förskolor och två fristående finns inom en radie om 1 kilometer från planområdet.


Kommunal grundskola är lokaliserad cirka 1 kilometer väster om planområdet. Cirka 300 meter norr om planområdet finns även en fristående, Vesterhavsskolan.


Närmaste livsmedelsbutik ligger söder om Kristineslättssallén rakt söder om planområdet.




FALKENBERG C


 10 MIN


 6 MIN

 8 MIN

FALKENBERG S

 23 MIN

 5 MIN

 11 MIN

Figur 17 Illustration av avstånd till rekreation och service

Friytor, rekreation och lek

I området norr om planområdet finns en del mindre ytor för lek bland bostadsgårdarna samt en lekplats i anslutning till förskolan. Väster om planområdet breder stadsparksområdet Vallarna ut sig och i söder ligger Skogskyrkogården. Båda bjuder på fina promenadmöjligheter.

Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Ätran med sammanhängande grönstrukturer med fina promenadstråk och lekmiljöer

Inom 800 meter finns tillgång till idrottsplats, lekplats och elljusspår.

Närmaste vårdcentral är belägen cirka 1 kilometer öster om planområdet.

Förändringar

Planförslaget säkerställer gårdsmiljö inom vilken lekplats kan uppföras i nära anslutning till bostäderna. Möjlighet för genomgående gång- och cykeltrafik finns väster om bostadsgården och barn har möjlighet att på ett trafiksäkert sätt förflytta sig i det direkta närområdet.

Det är viktigt att de gemensamma friytorna och rekreationsytorna inom planområdet gestaltas med omsorg för de som kommer att bo i området. Exempelvis att det finns rum för aktivitet, rekreation och vila, sittplatser och bänkar i både sol och skugga, samt planteringar och vegetation som bidrar till ökad trivsel och ett bra mikroklimat.

Trygghet och tillgänglighet

Planförslaget innebär tillskott av bostäder med närheten till centrum och service såsom mataffär vilket underlättar tillgängligheten. Planförslagets utformning med avgränsad gård och fler bostäder längs Halmstadvägen bedöms bidra till ökad trygghetskänsla i området.

Gator och trafik

Området ansluter till befintlig gatustruktur med befintligt gång- och cykelvägnät. Tillgången på kollektivtrafik är god. Tillkommande trafik för cirka 160 bostäder beräknas motsvara den trafik som tidigare har alstrats av hotellet med 260 bäddar.

Gång- och cykel

Området ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät. Huvudstråken för cykel ligger utmed Halmstadvägen i västlig riktning in mot centrum och Kristineslättssallén mot sydväst och vidare söderut. Planområdet kopplar också an till gång- och cykelvägnätet norrut där det korsar Ätran.

I närheten av planområdet finns ett antal målpunkter som är lättillgängliga till fots och med cykel. I områdets direkta närhet ligger Vesterhavsarenan, förskola, skola, livsmedelsbutik, gym med mera. Det väl utbyggda gång- och cykelnätet med markerade trafikövergångar säkerställer säker skolväg till skola och förskola norr om planområdet för boende inom och utanför det nya bebyggelseområdet.

Planområdets läge gör det möjligt att resa hållbart. Gång- och cykelbanorna ger förutsättningar för smidig arbetspendling till fots och med cykel. Med cykel tar det cirka 8 minuter till centrum och 12 minuter till Falkenbergs station.



Figur 18 Befintliga gång- och cykelvägar

Förändringar

Planområdet innehåller en mindre yta allmän plats i söder. Detta omfattar väg för att kunna förlänga befintlig gång- och cykelväg österut i framtiden. På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken

Motortrafik

Angöring till planområdet sker i dagsläget från väster och norr.

Tillfart norrifrån sker via Motellvägen och ansluter till befintlig kvartersgata och parkering respektive lastzon för befintlig receptionsbyggnad.

Angöring västerifrån via Växthuset 9 sker direkt söder om Vesterhavsporten och receptionsbyggnaden. Sikten från utfart mot Motellvägen och Halmstadvägen är god och markerade, upphöjda, övergångsställen med mittrefug finns. Gällande detaljplan för området (294) har utfartsförbud mot Halmstadvägen och Kristineslättssallén.

På tillfartsvägen från Motellvägen är det blandtrafik utan separat gång- och cykelväg. Gatusektionen är som minst cirka 8 meter bred.



Figur 19 Befintliga tillfarter till Växthuset 8.



Figur 20 södra tillfarten till planområdet. Gatusektionen förbi Vesterhavsporten är cirka 8 meter bred.



Figur 21 Tillfartsväg till planområdet söder om Vesterhavssporten.

Förändringar

Planförslaget reglerar inte omgivande gatustruktur. För markparkering inom planområdet föreslås in- och utfart via Motellvägen, parallellt med Halmstadvägen (se illustration längre ned). Tillfart till parkeringsgarage sker från norr. Tillfarterna och parkeringsplatserna är separerade från gården och det genomgående stråket mellan Växthuset 9 och planområdet.



Figur 10 Framtida angöring till planområdet.

Intern gata för angöring till bostadsentréer kan förläggas norr om punkthusen och vidare i slinga kring gården. Denna avses också fungera som brandgata.

Fortsatt utfartsförbud mot Halmstadvägen och Kristineslättssallén regleras genom att en remsa på en meter av befintlig allmän platsmark tas med i detaljplanen som allmän plats VÄG med ett utfartsförbud mellan kvartersmarken och den allmänna platsmarken.

Trafikbelastningen på Motellvägen och Halmstadvägen ökar marginellt som en följd av detaljplanens genomförande. Ökningen väntas vara liten då trafikrörelser till och från Hotellverksamheten med 260 bäddar försvinner i och med genomförandet. Inga åtgärder kopplat till ökad kapacitet eller trafiksäkerhet bedöms vara nödvändiga på Motellvägen eller i korsningen mellan Motellvägen och Halmstadvägen.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Intill planområdet finns två busshållplatser. Busshållplats på Halmstadvägen trafikeras av busslinje 11. Från hållplatsen avgår buss en gång i timmen.

Regionbussarna 351 och 517 trafikerar Kristineslättssallén. Turtätheten varierar över dygnet med mellan 1 och 3 avgångar i timmen under vardagar. Helger är turtätheten inte lika frekvent med avgångar varannan timme.

Väderskydd finns på båda sidor av såväl Kristineslättssallén som Halmstadvägen.

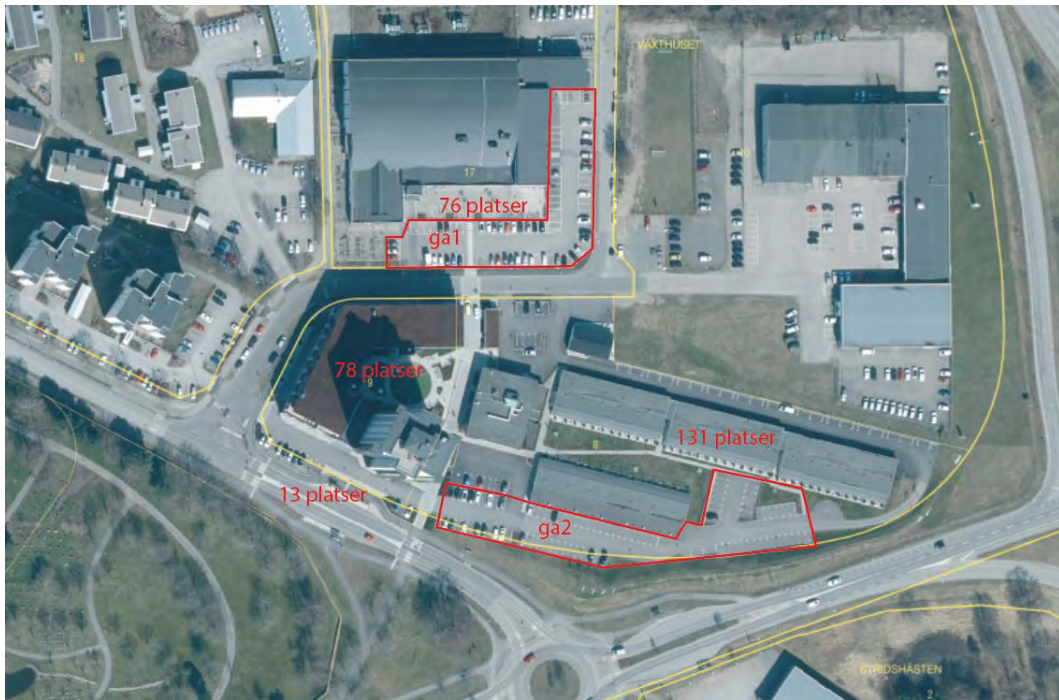
Parkering

Parkering för verksamheter inom Växthuset 9 sker delvis inom fastigheten Växthuset 8 i gemensamhetsanläggning (ga2). Parkeringarna inom Växthuset 8 inkluderar också platser för hotellets gäster. Det finns även parkeringsplatser inom fastigheten Växthuset 17 där delar av parkeringsbehovet för bostäder inom Växthuset 9 tillgodoses (ga1).

Det finns totalt 131 markparkeringsplatser inom Växthuset 8 i dagsläget vilka nås från Motellvägen via Växthuset 9. Av dessa ingår 93 parkeringsplatser i ga2.

Inom Växthuset 17 ingår samtliga 76 parkeringsplatser i ga 1.

Inom fastigheten Växthuset 9 finns totalt 91 parkeringsplatser varav 13 platser i markparkering och 78 platser i underjordiskt garage.



Figur 23 Parkeringsplatser inom fastigheterna Växthuset 8, 9 och 17.

Förändringar

Parkeringsnormen för Falkenberg anger 11 bilplatser/1000m² bruttoarea (BTA) för flerbostadshus, 21 platser/1000m² BTA för kontor och 40 platser/1000m² BTA för restaurang.

Falkenbergs parkeringsnorm (antagen av Kommunfullmäktige 2011-03-29 § 46) anger att planområdet är beläget utanför gränsen för Falkenbergs Centrum och ingår således i Falkenbergs tätort. 16 000 kvadratmeter bruttoarea bostäder i tillägg till befintliga bostäder och verksamheter inom Växthuset 9 och 17 innebär ett behov av totalt 397 parkeringsplatser.

Dessa föreslås i planarbetet att lösas delvis genom parkering i garage under upphöjd gård samt genom markparkeringar inom berörda fastigheter och fördelas enligt figur 19.

231 parkeringsplatser skulle kunna lösas inom planområdet genom markparkering och underjordiskt garage. I garaget inom planområdet finns möjlighet till cirka 85 parkeringsplatser. På mark finns möjlighet till cirka 145 parkeringsplatser. Totalt ger detta 231 parkeringsplatser inom planområdet. Totalt för de tre fastigheterna uppgår antal parkeringsplatser vid genomförande av planförslaget till cirka 398 platser, vilket är tillräckligt för att täcka parkeringsbehovet inom området.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft är ambitionen att Växthuset 8 och 9 slås samman. Detta innebär att behovet av ga 2 inte längre kommer att finnas. I samband med fastighetsregleringen ska då ga 2 upplösas.



Figur 11 Bild över antal parkeringsplatser och lokalisering av dessa.

Skulle fastighetsregleringen utebli finns fortsatt möjlighet för Växthuset 9 att parkera inom ga 2. Gemensamhetsanläggningens avgränsning behöver dock justeras till att omfatta framtida markparkeringar.

Utöver parkeringsplatser för bil krävs även cykelparkeringar för att tillgodose behovet för tillkommande bostäder. Falkenberg's parkeringsnorm uppger att det för flerbostadshus ska finnas 25 cykelplatser/1000 m² BTA. Tillkommande bebyggelse genererar ett behov av 400 cykelplatser. Cykelparkering ska ske i anslutning till bostäderna och i nära anslutning till entrén till befintlig receptionsbyggnad inom användningsområde centrum. En kombination av platser i källare, cykelhus och utomhus eftersträvas. Utöver cykelförvaring i källare finns även möjlighet till väderskyddade och varma cykelplatser i delar av bottenplan i bostadshusen samt befintlig receptionsbyggnad inom användningsområdet CENRTUM.

Laddinfrastruktur

Sedan maj 2020 är laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen, PBF.

Förändringar

Nya bostadshus med fler än tio parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur (förberedelse med tomrör eller liknande) till alla parkeringsplatser.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår i Vivab:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Vid förtätning ska ambitionen alltid vara att förbättra förutsättningarna för dagvattenhantering. Inom planområdet består marken till stor del av hårdgjorda ytor, asfalterade ytor och byggnader, vilket gör att området har sämre möjligheter för ett lokalt omhändertagande av dagvatten via naturlig infiltration. Det finns dock olika anläggningar att välja på och ett system bör väljas som kan integreras i kvarteret, utan att göra anspråk på för stora ytor.

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram. Nedan följer en sammanfattning av denna.

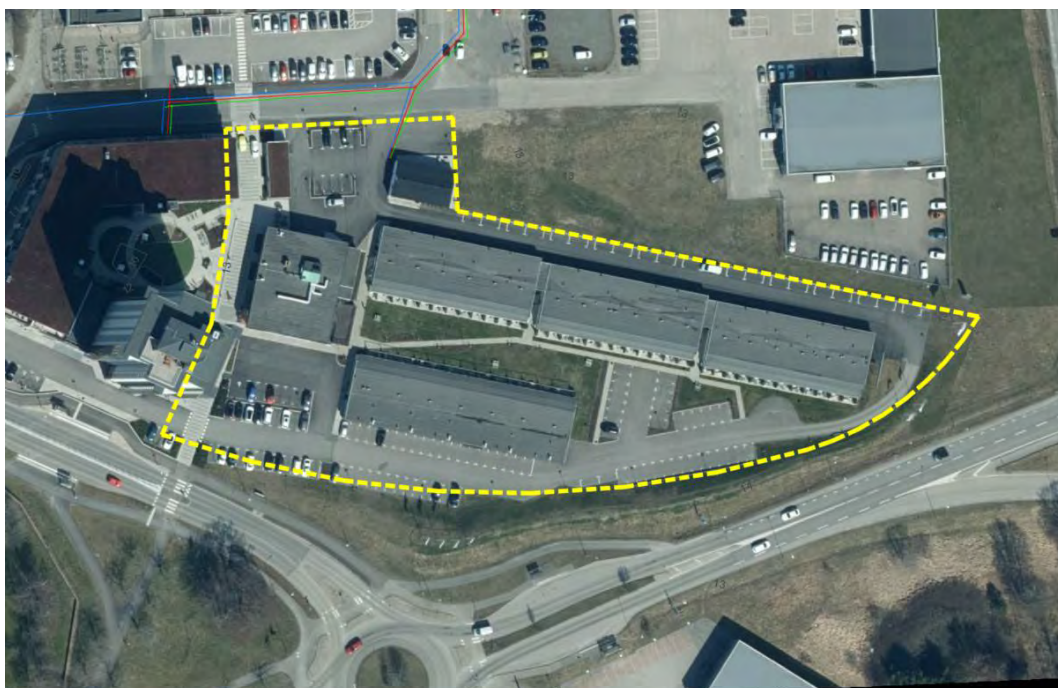
Befintlig försörjning och dimensionerande vattenflöden

Aktuellt planområde har serviser för vatten, spillvatten och dagvatten vid Motellvägen, se figur 20. Ledningsstråk för VA och dagvatten följer Motellvägen norrut. Spillvattenservisen har dimension 200 mm i polyvinylklorid (PVC). Spillvattenledningen sträcker sig norrut i Motellvägen med 225 mm dimension i betong.

Dimensionen för befintliga servisleddningar för dricksvatten inom planområdet är okänd men vattenledningen i Motellvägen har dimension 150 mm. Summerat normflöde för 217 lägenheter blir $217 \cdot 1,4 = 303,8$ l/s.

Förändringar

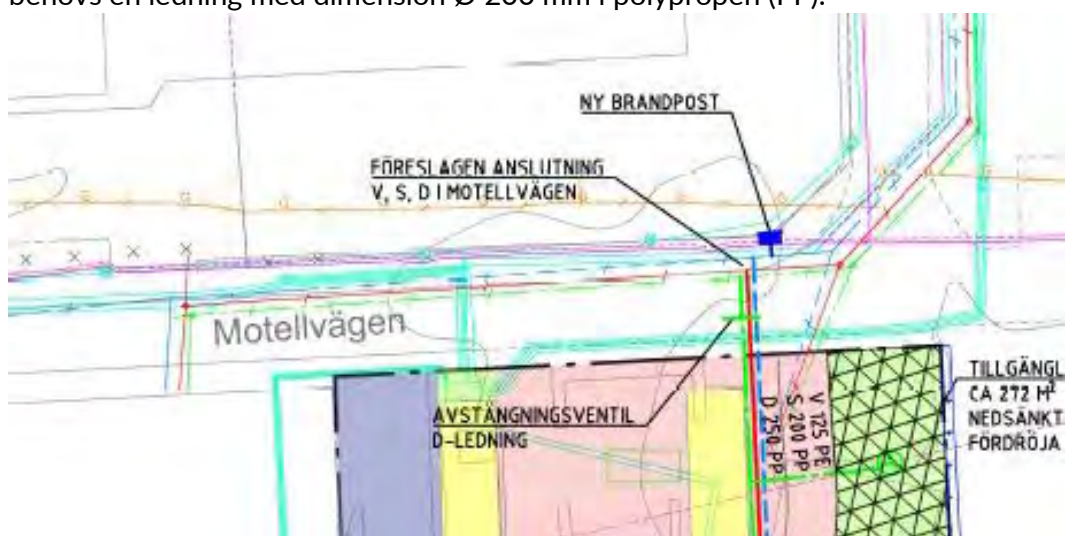
Dimensionerande vattenflöde för hela exploateringsområdet är 8 l/s. Utredningen utgår från vattenledningar i plast med hastighet 1 m/s. Närmast högre standardiserade vattenledningsdimension för servisleddning är 125 mm. Dimensionen på ledningen för hela exploateringsområdet uppskattas vara \varnothing 125 mm i polyeten (PE). Tillgängliga anslutningspunkter återfinns i Motellvägen norr om området (150 mm). Förutsättningen och kapaciteten för befintlig ledning måste kontrolleras före anslutning. Eftersom den befintliga trycknivån beräknas uppgå till +51 meter enligt Vivab, bedöms att det trycket inte räcker och tryckstegring blir nödvändigt vid planerad bebyggelse i punkthus med 9 respektive 12 våningar. Om tryckstegring krävs ombesörjs och bekostas detta av fastighetsägaren.



Figur 12 Befintlig markanvändning och befintliga kommunala VA-dagvattenledningar inom planområdet. Utredningsområdet markerat i gult.

Vattenledningar förläggs i lokalgata, i samma schakt som spillvattenledningar och dagvattenledningar. Ledningar ansluts till befintligt nät norr om planområdet vid Motellvägen.

Dimensionerande spillvattenflöden är 15,5 l/s. En säkerhetsfaktor på minst 1,5 bör användas vid nya ledningar för att klara av alla förekommande flöden utan att uppdämning ska ske. Det dimensionerande flödet för hela området med säkerhetsfaktor blir ca $(10+0,3) \cdot 1,5 = 15,5$ l/s. För att klara av ett flöde på 15,5 l/s behövs en ledning med dimension \varnothing 200 mm i polypropen (PP).



Figur 26 Föreslagen anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten i Motellvägen.

Brandvattenförsörjning och tryckförhållanden brandpost

I nuläget finns 1 brandpost i närheten av det nya exploateringsområdet. Brandposten ligger vid Motellvägen med 80 meters avstånd väster om planområdesgränsen.

Förändringar

Efter en bedömning med hänsyn till kravet om 150 meter mellan brandposter, innebär detta att 1 ny brandpost behövs i området som bedöms täcka hela området.

Erforderligt tryck som behövs vid anslutningspunkt = Höjd på marknivå vid brandpost i Motellvägen+ 15 meter vattenpelare (mvp) blir det $13+15=28$ mvp.



Figur 13 Förslag på placering av ny brandpost norr om planområdet i Motellvägen.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Dagvattenservisen har dimension 225 mm i betong enligt underlag. Dagvattenledningar sträcker sig norrut i Motellvägen med 225 mm dimension i betong.

Befintligt ledningsnät längs Motellvägen för dagvatten med dagvattenbrunnar och servisleddningar. Ledningarna är i betong och har dimensionen 225 mm. Markanvändningen utgörs i dagsläget främst av tak, parkeringsyta och delvis grönområde. Markvatten avvattnas ytligt och via gallerbrunnar till dagvattenservis. Parkeringsytan är relativt flack med veck och dagvattenbrunnar i lågstråk. Marklutningen i området medför att det dagvatten som inte avrinner via dagvattenbrunnar och ansluter till fastighetens dagvattenservis avrinner i nordlig riktning och har utlopp i Ätran

Förändringar

Dagvatten kan fördröjas och renas via växtbäddar inom kvartersmark. Om all fördröjning (och rening) sker i växtbäddar och ingen del av lagring i vattentunnor tillgodoräknas som fördröjning blir ytbehovet således 336 m² växtbädd för att hantera dagvattenflödet inom kvartersmark. (128 / 0,38) Bedömningen är att det finns goda möjligheter att få plats med detta på planområdet.

Det föreslås att takvattnet från 12-våningshuset leds mot växtbäddar bredvid garageinfart, takvattnet från 9-våningshuset och gården leds mot växtbäddar i mitten av gården. Den ytliga fördröjningsvolymen kan åstadkommas genom att anlägga växtbäddarna lägre än kringliggande mark på gårdsplanerna.

Takvattnet från 4-6-våningshus leds mot upphöjda växtbäddar i planområdets östra del. Även befintliga planteringar bredvid befintlig byggnad kan användas som växtbädd. Bräddning kan skapas via upphöjda kupolbrunnar och ledningsnät.

Vidare föreslås att dagvatten från parkering fördröjs och renas via kombination av sedimentationsmagasin eller makadamdike med oljeavskiljare. Exakt placering av dagvattenanläggningar samt anslutningar till servisleddningarna kan komma att förändras i detaljprojekteringskedet, eller om planen förändras. Det är viktigt att anläggningarna får möjlighet att brädda kontrollerat.

Om allt dagvatten från parkeringsytorna hanteras i sedimentationsmagasinen beräknas storleken på magasinerna enligt figur.

	Höjd [m]	Längd [m]	Bredd [m]	Permanent vattendjup [m]	Reglerdjup [m]	Total volym [m ³]	Fördröjningsvolym [m ³]
Sedimentationsmagasin	1,9	10	4	0,5	1,4	76	56

Figur 14 Dimensioner på föreslagna sedimentationsmagasin.

Om all fördröjning (och rening) i stället sker i makadamdike blir ytbehovet 181 m² makadamdike för hela parkeringen.

Dräneringsvatten ifrån källarplan skall pumpas till förbindelsepunkten för dagvatten. Spillvatten ifrån källarplan skall pumpas till förbindelsepunkten för spillvatten. Till spillvatten från parkeringsgaraget ska anslutas oljeavskiljare.

Påverkan på Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Vid beräkningen av reningseffekter avseende nya anläggningar har jämförelse gjorts mellan nuvarande läge och att rena kvartersmarken via växtbäddar. Parkeringsytan renas endera via oljeavskiljare-sedimentationsmagasin eller makadamdike-oljeavskiljare. Figurerna nedan visar resultaten av jämförelsen avseende mängder och halter.

Ämne	Nuläge (kg/år)	Enligt plan utan rening (kg/år)	Enligt plan Rening kvartersmark via växtbädd (kg/år)	Enligt plan Rening parkering via oljeavskiljare+makadamdike (kg/år)	Enligt plan Rening parkering via oljeavskiljare+sedimentationsmagasin (kg/år)
P	0,96	1,7	0,61	0,18	0,14
N	16	15	6,6	1,8	3,3
Pb	0,1	0,12	0,015	0,0096	0,011
Cu	0,26	0,25	0,063	0,027	0,029
Zn	0,88	0,86	0,1	0,058	0,12
Cd	0,0042	0,0045	0,00053	0,00021	0,00049
Cr	0,1	0,095	0,027	0,01	0,011
Ni	0,042	0,064	0,0097	0,0046	0,0068
Hg	0,00038	0,00032	0,000062	0,000085	0,000068
SS	670	830	120	53	78
Olja	3,8	5,5	1,2	0,1	0,1
BaP	0,00029	0,00039	0,000039	0,000054	0,000067

Figur 15 Föroreningsbelastning och beräknade reningseffekter avseende mängder.

Ämne	Nuläge (µg/l)	Enligt plan utan rening (µg/l)	Enligt plan Rening kvartersmark via växtbädd (µg/l)	Enligt plan, rening parkering via oljeavskiljare+makadamdike (µg/l)	Enligt plan, rening parkering via oljeavskiljare+sedimentationsmagasin (µg/l)	Riktvärden Falkenberg kommun (µg/l)
P	98	200	100	69	53	200
N	1600	1800	1100	700	1300	3000
Pb	11	14	2,5	3,7	4,2	14
Cu	26	29	10	10	11	20
Zn	91	99	17	22	44	60
Cd	0,43	0,51	0,088	0,081	0,19	0,4
Cr	11	11	4,4	4	4,1	15
Ni	4,3	7,4	1,6	1,8	2,6	20
Hg	0,038	0,037	0,01	0,033	0,026	0,05
SS	68000	96 000	19000	20000	30000	60 000
Olja	390	640	190	40	40	1000
BaP	0,03	0,045	0,0065	0,021	0,026	0,05

Figur 30 Föroreningsbelastning och beräknade reningseffekter avseende halter.

Förändringar

Genom att rena dagvattnet via växtbäddar, oljeavskiljare sedimentationsmagasin eller makadamdike eller kombinationer av dessa bedöms inte planområdet bidra till en ökad föroreningsbelastning på recipienten. Planförslaget bidrar totalt sett till en förbättring av möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna, MKN för

Ätran. Ingen enskild kvalitetsparameter bedöms heller försämrats om föreslagna renande åtgärder genomförs.

Dagvattenanläggningen behöver även utformas med avstängningsventil för att förhindra att föroreningar sprids med dagvattnet till ledningsnätet vid händelse av brand eller olycka.

Skyfall

Skyfallsutredningen har studerat ett regn på 50 mm. Detta bedöms motsvara ett kortvarigt 100-årsregn. I figuren kan man se ytliga rinnvägar och antagen vattenutbredning i planområdet vid befintlig situation.



Figur 31 Ytliga rinnvägar och områden som riskerar översvämning utifrån befintlig situation vid 50 mm intensivt regn.

För det aktuella planområdet blir följden att dagvatten kommer att ansamlas vid den byggnad som ligger i mitten av planområdet. På de mörkblå ytorna vid norra delen av byggnaden uppstår vattendjup på 29 centimeter. Söder om byggnaden finns en svacka där det som mest uppstår ett vattendjup på ca 32 centimeter. Vid bilhandeln, norr om planområdet, finns det enligt Scalgo risk för att vatten från planområdet rinner ned till lågzonen och förvärrar risken för översvämning vid extrem nederbörd. Det är därför viktigt att främst Motellvägen kan fungera som skyfallsled så att tillrinnande flöden hanteras i den gatan och inte skadar befintlig bebyggelse.

Eftersom Scalgo Live inte känner till ledningsnät och brunnar på parkeringsytan tillhörande bilhandeln så skapas en vattenansamling på den aktuella parkeringsytan. Vid platsbesök noterades både dagvattenbrunnarna samt att marken var höjdsatt med lutning bort från bilhandelns husliv. Detta innebär att risken för att skyfallsvatten skulle ställa sig mot fasadlivet på grannfastigheten inte är överhängande, vilket visas i figur.

Förändringar

Planförslaget möjliggör för att dagvatten kan tillåtas att avrinna mellan de nya byggnaderna norrut eller söderut. Inga instängda områden får skapas och avrinning måste ske bort från gården.

Dagvattendike för hantering av dagvatten och avledning av skyfall förläggs i norra planområdesgränsen, med detta bedöms problemen vid extrem nederbörd i princip kunna elimineras. Att skapa framtida marklutning mot Motellvägen hindrar dagvatten från att drabba befintlig bebyggelse vid bilhandeln. Vid ett framtida skyfall efter exploatering är det önskvärt att så stor del som möjligt av det dagvatten som kommer uppströms ifrån och som inte kan hanteras i dagvattenanläggningar får avrinna mot Motellvägen för att undvika belastning på planområdet och bilverksamhet.

I södra planområdet ska en marklutning skapas som hindrar skyfallsflöden från att ställa sig mot den nya bebyggelsens södra fasad. Avrinning kan då ske mot Halmstadvägen.

Eventuella nedfarter till samtliga källarplan behöver förses med vall och/eller linjeavvattnings för att motverka att vattenflöden rinner ned i källarplan.

Värme, gas, el, bredband och opto

Nordion Energy AB har gasledningar i Halmstadvägen, Motellvägen och Kristineslättssallén. Minsta skyddsavstånd mellan gasledning och byggnad är 2 meter, och mellan gasledning och träd gäller 2,5 meter.

Feab har elledningar under Halmstadvägen och Motellvägen med servisledning i cykelvägen, till idrottsarenan från söder, samt matning till restaurangen från Motellvägen. Befintlig transformatorstation finns inom fastigheten Växthuset 8.

Skanova har Teleledningar genom planområdet.

Tele2 har fiberledning i Motellvägen.

Vivab har ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i Motellvägen med anslutningspunkt i norra delen av planområdet.

Trafikverket har belysning längs Kristineslättssallén.

Förändringar

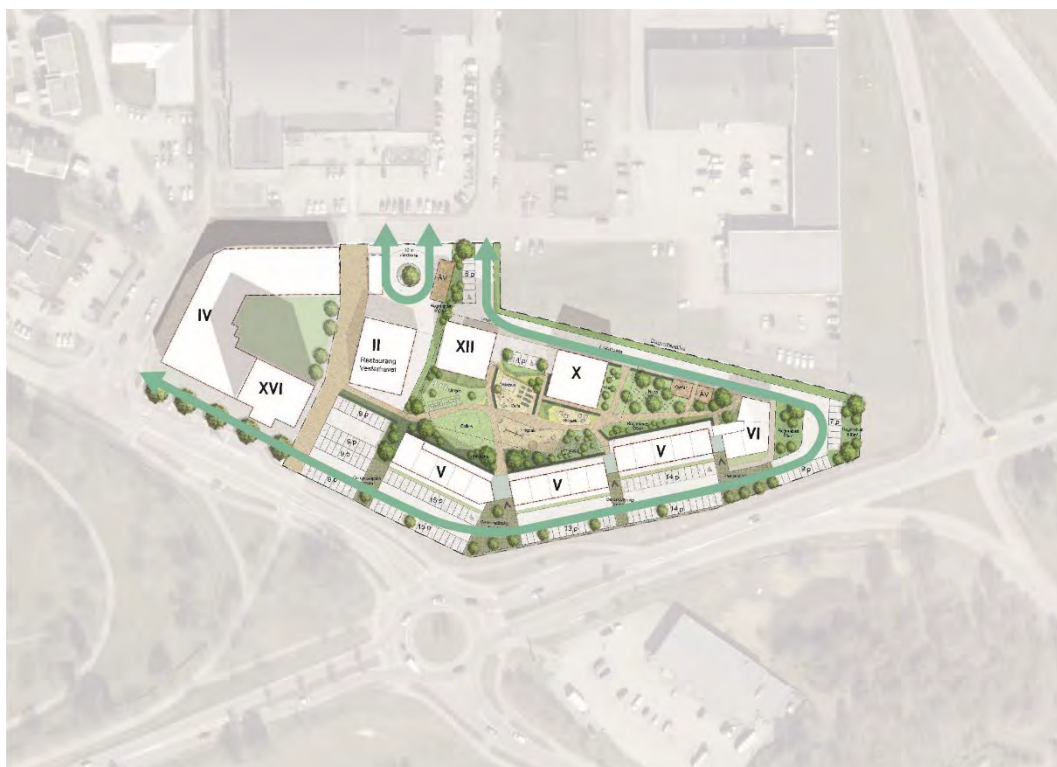
Inga nya tekniska anläggningar kopplat till värme, gas, bredband, el eller opto krävs i samband med genomförande av detaljplanen.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger cirka 500 meter 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.



Figur 16 Karta över fordonsrörelse inom planområdet.

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. Planförslaget möjliggör för renhållningsfordon att hämta avfall från bostäderna utan backvändningar på gator inom kvartersmark.

Räddningstjänsten

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd, bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna bör därför särskilda räddningsvägar upprättas. Det bedöms finnas erforderlig möjlighet för uppställningsplatser i och kring befintlig och ny byggnation för att uppnå kraven vid eventuell utrymning. Via trapphus och med hjälp av räddningstjänst, då det finns möjlighet att köra fram och ställa upp höjdfordon i anslutning till bostadshusen.

Det kommer att krävas nya brandposter inom och i anslutning till planområdet. Avståndet mellan brandposterna får inte överstiga 150 meter. Rekommenderat vattenflöde vid brandpostuttag är 20 l/s.

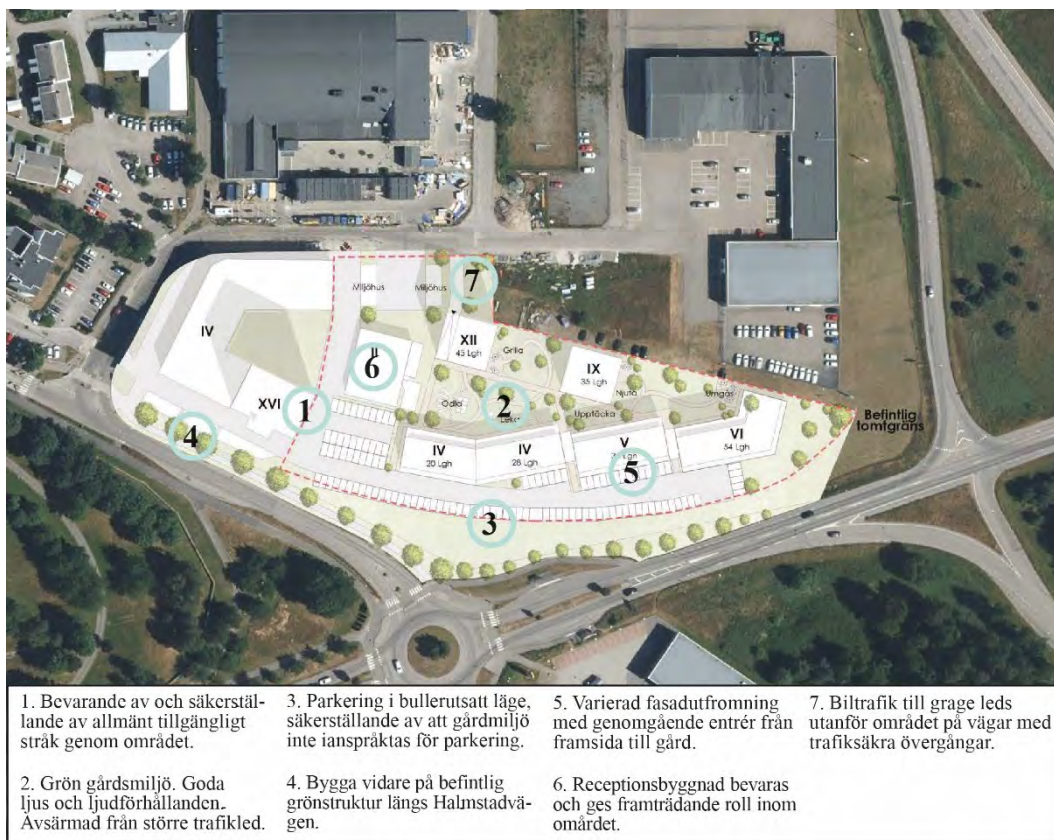
Barnperspektiv

Falkenbergs kommun vill inkludera det sociala perspektivet samt barnperspektivet i alla sina planläggningar. I processen behöver olika avvägningar göras och nedan redovisas hur tidig skiss över planområdet bearbetats för att bättre skapa goda förutsättningar för en god gestaltad livsmiljö som stöttar det sociala perspektivet, den lokala situationen och utgår från barns behov i planeringen av ett nytt bostadsområde.

Mötet med omgivningen bedöms vara väl tillgodosett. Illustrationen visar potential att möjliggöra för mötesplatser med kopplingar däremellan. Bebyggelsen stöttar rumsligheter i genomgående stråk och längs Halmstadvägens gaturum. Strukturen möjliggör för sikt inom området. Stråken kopplar väl till sin omgivning.

Parkeringar med backrörelser kan innebära en barriär och försvåra barns rörelsefrihet. Avvägningen att placera parkeringen i ytterkant med möjlighet till alternativa smitvägar för gående gör ändå att placeringen är försvarbar.

Analys av tidig skiss

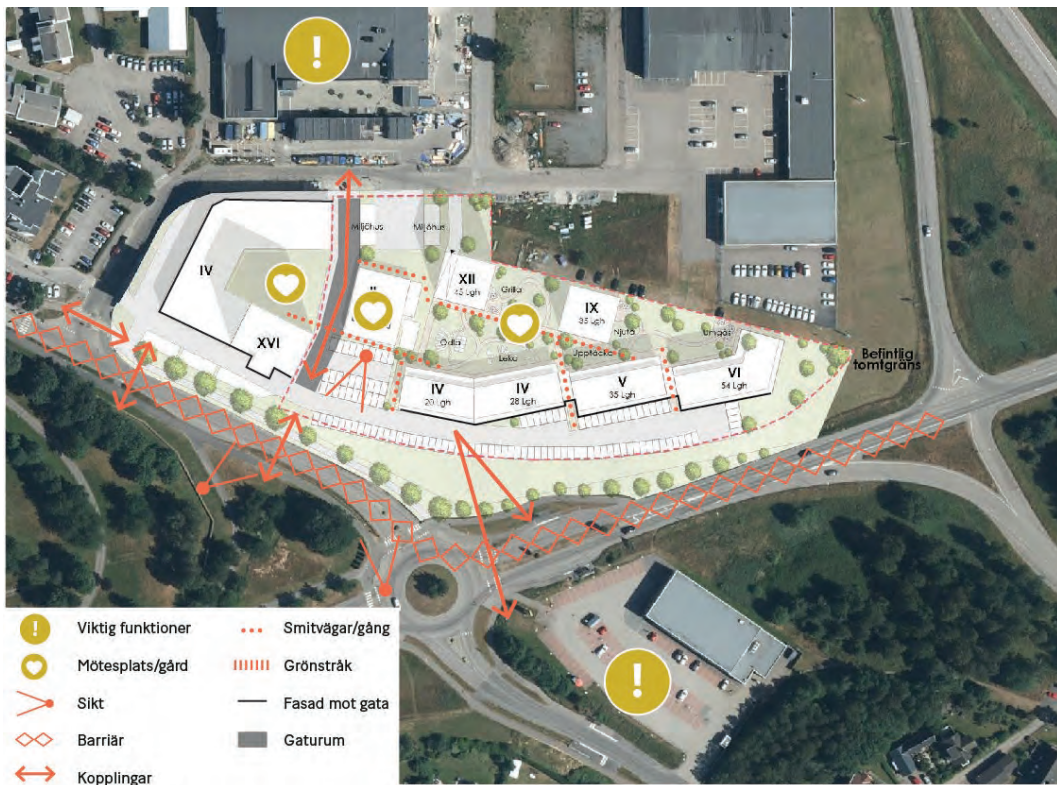


Figur 33 Analys med fokus på sociala konsekvenser och barnkonsekvenser.

Bearbetat förslag

Efter genomförd analys har revideringar av skissen genomförts och resulterat i nu liggande förslag. Området bedöms ha tagit fasta på de potentialer och värden som identifierats i tidigare kartläggning och analys.

Planområdet har utvidgats åt söder vilket resulterar i större friytor i bullerskyddat läge och bättre ljusförhållanden. Utvidgningen möjliggör även för bebyggelsen att komma närmare vägen med fasad och bidra till kontinuitet i gång- och cykelstråket och ökad trygghet med ögon på gatan från lägenheterna. Förslaget har uppdaterats med fler smitvägar ut mot omgivande vägar med anlagda ytor för ökad tillgänglighet gentemot befintliga kopplingar över Kristineslättssallén.



Figur 34 Viktiga värden att utveckla i det fortsatta arbetet.



Figur 35 Analys av bearbetad illustrationsplan.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 60 månader från det att den vunnit laga kraft.

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

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

- Samråd Q3 2023
- Granskning Q1 2024
- Antagande Q2 2024

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

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

Anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet, nybildande och förändring av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Eventuellt behöver nya ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar.

Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Planområdet utgörs av fastigheterna Växthuset 8 och del av Herting 2:1. Växthuset 8 ägs av Vesterhavsgruppen Fastighet AB som också är exploatör inom planområdet. Falkenbergs kommun är ägare till Herting 2:1.

Mark- och utrymmesförvärv

Del av Herting 2:1 avses överlåtas till exploatören och därmed överförs genom fastighetsreglering till Växthuset 8. Syftet med marköverlåtelsen är att skapa bättre och grönnare innergårdar och tillskapa fler parkeringsplatser ovan mark.

Den allmänna platsmark som planläggs genom detaljplanen tillhör redan idag Falkenbergs kommun varför någon inlösen av allmän platsmark inte är aktuellt.

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 VÄG. Syftet är att släcka bestämmelsen i gällande detaljplan om att en vall måste finnas och därmed i framtiden ha möjlighet till en framtida gång- och cykelväg inom detta område.

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

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

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

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende till exempel bärighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Det åligger även berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

För uppförande av punkthusen krävs tryckstegring för dricksvatten. Exploatören utför, bekostar och ansvarar för att tryckstegring får rätt dimension.

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

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnaderna för detaljplanen och de utredningar som krävs under planprocessen.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering kommer tecknas för att reglera överlåtelse av den del av Herting 2:1 som genom detaljplanen planläggs som kvartersmark.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen går upp för antagande ska ett exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen för att säkerställa detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat anläggningar på kvartersmark för exempelvis omhändertagande av dagvatten men även gestaltning och plantering som är viktigt för det visuella intrycket vid en av infarterna till Falkenbergs stad. Avtalet reglerar även krav på utrymme för avfallshantering. Avtalet ställer även krav på tekniska åtgärder som krav på grundläggning och tryckstegring av dricksvatten samt reglerar exploatörens skyldighet att erlagga anslutningsavgifter och ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning. Även exploatörens ansvar för ett korrekt omhändertagande av massor kommer att regleras i avtalet.

Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Se även rubrik Ansvarsfördelning samt Tekniska frågor, som föranleder kostnader för exploatören såsom behov av tryckstegring av dricksvatten.

Konsekvenserna av att ett exploateringsavtal tecknas är att detaljplanens genomförande säkerställs avseende väsentliga delar inom kvartersmark som på något sätt berör kommunen eller dess bolag.

VA-avtal

VA-anläggningsarbetenas utförande regleras i särskilt, mellan exploatören och Favrab, tecknat VA-avtal. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Fastighetsplan och lovplikt

Vid rivning av hus med skyddsrum ska en ansökan med kopia på rivningslovet skickas till MSB.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Eventuellt kommer fastigheterna Växthuset 8 och Växthuset 9 att slås samman till en fastighet. Detaljplanen medger även att annan fastighetsbildning kommer till stånd, exempelvis avstyckning av den del som planläggs för centrumändamål till en egen fastighet.

Ett område om ca 2 480 m² av Herting 2:1 planläggs som kvartersmark och ska överföras till Växthuset 8.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätter

Inom området finns en befintlig ledningsrätt för transformatorstation inklusive ledningar i den nordöstra delen av fastigheten. Ledningsrätten påverkas inte av planförslaget.

Servitut

Fastigheterna Växthuset 8 och 9 nyttjar idag gemensamt parkeringen på Växthuset 8. Även i framtiden kommer parkeringen att nyttjas gemensamt.

Fastigheten Växthuset 8 har ett servitut för in- och utfart till parkeringen på ett område i södra delen på fastigheten Växthuset 9.

Fastigheten Växthuset 9 har ett servitut på ett mindre område på Växthuset 8 för in- och utfart till den gemensamma parkeringen.

Om fastigheterna Växthuset 8 och 9 i framtiden slås samman försvinner syftet med servituten och kan därför tas bort men om så ej sker kommer servitutsrättigheterna även framöver behövas och servituten påverkas inte av detaljplanen.

Servitut för avfallshantering finns i den nordvästra delen av fastigheten Växthuset 8 till förmån för Växthuset 9. Avfallshanteringen kommer att vara kvar även i framtiden varför aktuellt servitut inte påverkas av planförslaget.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för parkering där både Växthuset 8 och Växthuset 9 har andelar. Behovet av antal parkeringsplatser till den nya bebyggelsen får utredas i genomförandeskedet och andelarna anpassas efter behovet inom de olika fastigheterna. Den framtida parkeringen kommer delvis att placeras på den mark som tillförs från fastigheten Herting 2:1 varför omprövning av gemensamhetsanläggningen även måste ske avseende den geografiska utsträckningen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Då exploatören bekostar detaljplanen i sin helhet, kommer inte någon planavgift att utgå vid ansökan om bygglov.

Planekonomisk bedömning

Planläggningen påverkar inte kommunens ekonomi mer än i ett större perspektiv avseende behov av skolor, vårdboende och ökade skatteintäkter beroende på om inflyttning sker lokalt eller regionalt. De framtida ekonomiska konsekvenserna på grund av ovan är svårbedömda i ett planskede.

Vivab kommer att förbättra ledningsnätet norr om planområdet. Kommande byggnation kommer att generera intäkter i form av anslutningsavgifter.

Även för Feab genererar byggnationen anslutningsavgifter

För exploatören/fastighetsägaren medför detaljplanen kostnader i form av kostnader för planläggning och erforderliga utredningar. I genomförandeskedet

har exploatören/fastighetsägaren kostnader för byggnation av flerbostadshus och anläggningar i form av parkering, grönytor och dagvattenhantering. Exploatören/fastighetsägaren har även kostnader för anslutningsavgifter för vatten- spill- och dagvatten samt för övriga anslutningar som el, fiber etc.

Kostnader uppkommer även för fastighetsbildning och teknisk anläggning för tryckstegring av dricksvatten. Framtida intäkter till exploatören/fastighetsägaren genereras i form av hyresintäkter alternativt intäkter från bostadsförsäljning beroende på framtida upplåtelseform.

Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning för parkering behöver omprövas, se beskrivning under fastighetsrättsliga frågor.

Behov av andra gemensamhetsanläggningar exempelvis för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark och avfallshantering utreds i genomförandeskedet.

Lösen och ersättning

Detaljplanen medför inte någon inlösen av allmän platsmark eftersom den mindre del som planläggs som allmän platsmark redan är belägen på kommunal mark.

Utbyggnad och drift allmän plats

Endast en mindre del planläggs som allmän platsmark.

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Idag finns en befintlig anslutningsservis vid Motellvägen. Även framtida byggnation kommer att anslutas till detta servisläge. Som beskrivits ovan under planekonomisk bedömning kommer vatten-, spillvatten och dagvattenledningar att byggas om och förbättras norr om planområdet.

Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa §13.

Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

VA-avtal kommer att tecknas mellan exploatören och FAVRAB, se även under punkt Avtal.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Uppförande av punkthusen kräver tryckstegring av dricksvatten vilket anläggs och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Lokalt omhändertagande av dagvatten krävs inom kvartersmark för fördröjning och rening.

Vid grundläggning av byggnader ska hänsyn tas till områdets geotekniska förutsättningar.

Uppförande av källarkonstruktion (med en underkantsnivå djupare än 2 meter under befintlig markyta) inom aktuella geotekniska och geologiska förhållanden bedöms bli komplex och kostsam på grund av behov av grundvattensänkning, djupa schakter samt risk för omgivningspåverkan på närliggande anläggningar och byggnader. Vid grundvattensänkning ska påverkan på omgivande fastigheter särskilt beaktas.

Huskroppar i 5–6 våningar bedöms kunna grundläggas med pålar ned till fastbotten.

Om byggnader dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänst, ska marken anordnas så att det för varje lägenhet finns möjlighet till åtkomst och uppställning av höjdfordon.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

	Påverkan	Ändamål/åtgärd
Växthuset 8	Fastigheten ökar med ca 2 477 m ² med mark som överförs från Herting 2:1. Möjligheten finns till sammanslagning med Växthuset 9. Servitutet för in- och utfart kan komma att upphävas om Växthuset 8 och 9 slås samman. Servitut för avfallshantering kan komma att upphävas om Växthuset 8 och 9 slås samman.	<ul style="list-style-type: none">• Kvartersmark för bostäder och centrumändamål.• Servitut för in- och utfart till förmån för Växthuset 8 belastar Växthuset 9.• Servitut för utrymme för avfallshantering till förmån för Växthuset 9.
Växthuset 9	Möjligheten finns till sammanslagning med Växthuset 8.	<ul style="list-style-type: none">• Servitut för in- och utfart till förmån för Växthuset 9 belastar Växthuset 8.• Servitut för utrymme på Växthuset 8 för avfallshantering.

	Servitutet för in- och utfart kan komma att upphävas om Växthuset 8 och 9 slås samman. Servitut för avfallshantering kan komma att upphävas om Växthuset 8 och 9 slås samman.	
Herting 2:1	Fastigheten minskar med 2 477 m ² som överförs till Växthuset 8.	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartersmark för bostäder och centrumändamål.
Växthuset ga:1	Andelarna i gemensamhetsanläggningen och den geografiska utsträckningen ska anpassas till användningen i den nya detaljplanen.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemensamhetsanläggning för parkering

Figur 36 Beskrivning av konsekvenser för respektive fastighet

Miljökonsekvenser

Det är redan ianspråktagen mark som förtätas. Planen medger för en större bygggrätt samt omdisponering av parkerings- och entréytor jämfört med tidigare vilket kan medföra en ökning av andelen hårdgjord yta inom området.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN Vatten

Ätran (Lilla Å-Högvadsån) har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den måttliga ekologiska statusen baseras på fisk. Vattendraget har problem med hydrologisk regim på grund av vattenkraft, vandringshinder och påverkan från jordbruk.

Den kemiska statusen uppnår ej god och beror på halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter (PBDE). Båda ämnena sprids via luften och överskrider riktvärdena i alla Sveriges vattendrag. Halterna bedöms därför tekniskt omöjliga att sänka, de får däremot inte öka.

Dagvattenutredningen visar att det finns lösningar för dagvattenhanteringen inom området som lever upp till krav på både fördröjning och rening trots att mängden dagvatten som genereras inom planområdet förväntas öka till följd av framtida klimatscenarion. Exploateringen bedöms kunna genomföras utan en negativ påverkan på MKN vatten i recipienten Ätran och detta måste säkras genom plan- och exploateringsprocessen.

MKN för fisk- och musselvatten

Ätran och biflödet Högvadsån omfattas av rubricerad MKN. Dessa skulle potentiellt kunnat påverkas av tillkommande dagvattenflöde men då dessa förväntas omhändertas inom planområdet förväntas påverkan bli försumbar. Inga

arbeten i relation till genomförandet av detaljplanen kommer påverka några hydrologiska eller morfologiska förhållanden för Ätran. Med grund i ovanstående bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt.

MKN för luft

Kan påverkas av ökade trafikmängder och andra utsläpp. Lokalt kan en ökad trafikmängd och därmed utökade utsläpp uppstå till följd av genomförandet av föreslagen detaljplan, dock bedöms inte detta ske i en omfattning som äventyrar möjligheten att hålla sig inom ramen för gränsvärden för MKN luft.

Sociala konsekvenser

Sammanhållen stad

Planområdet ligger en bit utanför Falkenbergs centrum, på cykelavstånd, men åtskilt från centrumbebyggelsen av både Ätran och ett skogsområde, vilket gör att känslan av att höra samman med Falkenberg kan behöva stärkas. Inom bebyggelseområdet kan den mer storskaliga bebyggelsen i form av idrottsarena, bilhall, ställverk och de långa hotellbyggnaderna vara svår att kombinera med god orienterbarhet och trygga platser för möten. Den nya bebyggelsen kan både visuellt och i sin funktion bidra till att binda samman de storskaliga verksamheterna med bostäderna.

Samspel mötesplatser och målpunkter

Hur de besöksalstrande verksamheterna möter boendemiljöerna inom planområdet är viktigt för upplevelsen av orienterbarheten och känslan av trygghet inom området. Det ska vara lätt för en besökare att hitta rätt och det ska vara hemtrevligt och privat för den som bor i området. Ett tydligt offentligt gaturum kombineras med en privat bostadsinnergård.

Vardagsliv

Skola, service och rekreativsmöjligheter finns i närområdet, vilket ger goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv, även utan bil. Det finns goda förutsättningar till ett varierat vardagsliv med nära till både service och rekreation. Flera delar av vardagslivet möts på samma plats med boende, skolor, evenemang, kontor och tillfälliga besökare.

Hälsa och säkerhet / Trygghet

Den ökade bebyggelsen kommer att ge ett ökat antal bostäder och arbetsplatser inom området. Det innebär en möjlighet till att fler människor rör sig inom området under dygnets alla timmar, vilket ger möjlighet till ökad trygghet.

Identitet

Flera olika bostäder och verksamheter ligger inom området vilket kan göra det till en utmaning att finna en sammanhållen identitet. Den nya bebyggelsen bidrar till att skapa en starkare och mer sammanhållen identitet för området.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av planerheten på samhällsplaneringsavdelningen i samverkan med kultur-, fritids- och teknikförvaltningen på Falkenbergs kommun samt med Vivab. Detaljplanen tas fram i en byggherre driven process och följer "Riktlinjer för byggherre driven planprocess i Falkenbergs kommun". Byggherrens plankonsult är Arkitekterna Krook & Tjäder, samt Fredblad Arkitekter vid framtagande av illustrationskartan.

Planerheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun