

# ANTAGANDE HANDLING

Detaljplan för  
kv SVÄRDET  
Falkenbergs kommun



## PLANBESKRIVNING

Upprättad 2004-11-11

Rev. 2008-06-17, 2008-11-18, 2008-12-02, 2009-01-13,  
2010-06-08 samt 2010-09-21

---

### HANDLINGAR

Plankartor mm: Grundkarta, skala 1:1000  
Plankarta med bestämmelser, skala 1:500  
Illustrationskarta, skala 1:500

Textdokument: Denna planbeskrivning, med bilagor  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning

dessutom föreligger: Planprogram  
Redogörelse för programsamråd  
Samrådsredogörelse (plansamråd)  
Utlåtande över planutställning  
Utlåtande över revideringsutställning

## 1. PLANENS SYFTE

Planarbetet syftar till att skapa byggrätter för ytterligare bostäder i centrala Falkenberg. Syftet med planarbetet är vidare att via planbestämmelser skydda den mest bevarandevärda bebyggelsen i kvarteret från rivning eller förvanskning.

Detaljplanen skall dessutom föreslå byggrätt på den öppna delen av fastigheten Svärdet 1 i syfte att stärka gaturummet.

## 2. PLANDATA

### 2.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg, ca 150 m från Rådhuset. Planområdet begränsas av Holgersgatan, Sandgatan, Möllegatan och Torggatan.

### 2.2 Areal

Planområdet omfattar knappt ett hektar.

### 2.3 Markägoförhållanden

Flertalet fastigheter i kvarteret är privatägda. Tidigare ägare till Svärdet 5 initierade för flera år sedan planläggning av området men fastigheten har sedan dess bytt ägare. Svärdet 9 ägs av Falkenbergs kommun medan Svärdet 2 ägs av Medborgarskolan och Svärdet 8 av Folkets Hus-föreningen.

## 3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 3.1 Översiktsplan

I gällande översiktsplan, delöversiktsplan för Falkenberg centralortsområde, från 2007, redovisas området som "befintlig bebyggelse; bostäder, service mm"

### 3.2 Riksintressen

Planförslaget berör inga utpekade riksintressen enligt Miljöbalken (MB kap 3-4)

### 3.3 Detaljplan

Kvarteret Svärdet är tidigare planlagt. Gällande plan, stadsplan för Falkenberg, fastställd 1934-04-27.

Detaljplanen anger fristående bebyggelse i två plan för bostads, handels eller hantverksändamål. En fjärdedel av tomterna får bebyggas. Utmed Holgersgatan får halva tomtarean bebyggas och bebyggelsen får uppföras sammanbyggd över tomtgräns.

### 3.4 Initiering av planarbete

Förslag till ny bebyggelse på fastigheten Svärdet 5 inlämnades nov 1999 till kommunen med begäran om att ett planarbete skulle inledas för fastigheten. Stadsbyggnadskontoret gjorde tidigt bedömningen att frågan berörde hela kvarteret och att man vid ställningstagande kring inlämnad begäran borde pröva frågan kring bevarande kontra nybyggnad inom kvarteret.

Planuppdrag gavs av kommunstyrelsen 2000-01-11 § 13, och då beslutades vidare att planarbetet skulle föregås av tecknande av avtal med sökanden.

### 3.5 Planprogram

Särskilt planprogram för kvarteret Svärdet utarbetades november 2002 och detta redovisade kvarteret med dess bebyggelse. I planprogrammet angavs två möjliga alternativa utvecklingsmöjligheter – antingen att planlägga för i huvudsak ett bevarande av kvarteret eller att planlägga för nya centrumnära bostäder. Syftet var att programarbetet skulle klargöra vilken inriktning det kommande planarbetet skulle ha. Planprogrammet redovisade de kulturhistoriska kvalitéerna i kvarteret samt visade på att dessa i huvudsak ligger i ett samlat bevarande av hela miljön -kompromisser i form av att endast bebygga en fastighet gör att stora delar av kvarterets nuvarande värden ändå försvinner.

Programremissen visade på motstridiga åsikter om kvarteret. Flertalet fastighetsägare samt de kommunala remissinstanserna förordade nya bostäder i kvarteret medan kulturmiljövården förordade ett samlat bevarande av kvarteret.

Kommunstyrelsen beslöt 2003-05-06 § 92 att anta planprogram med inriktning att planarbetet skall syfta till att skapa byggrätter för nya bostäder i kvarteret.

### 3.6 Övriga kommunala beslut

I samband med beslut om inriktning på planarbetet beslöt även Kommunstyrelsen att förutsättningarna för exploateringssamverkan skulle utredas, främst avseende fastigheterna Svärdet 4, 5, 6 och 7. Flera möten hölls därefter med fastighetsägarna varvid konstaterades att endast ägaren till Svärdet 5 bedömde att exploatering var aktuell nu. Övriga fastighetsägare ville dock se en lösning som möjliggjorde en framtida utveckling på respektive fastigheter.

### 3.7 Betydande miljöpåverkan

En bedömning av förslagets eventuella betydande miljöpåverkan har genomförts, bilaga, och denna pekar på att kulturmiljön påverkas men att ingen betydande påverkan i övrigt kan förmodas. Miljö- och Hälsoskyddskontoret och länsstyrelsen instämmer i bedömningen att ingen betydande miljöpåverkan kan förmodas och att därmed ingen miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

Vissa konsekvenser av planförslaget, främst på kulturmiljön, beskrivs i denna planbeskrivning, se kapitel 7 nedan.

### 3.8 Planarbetet

Planarbetet genomfördes under åren 2004-2008, med samrådsremiss och med därpå följande utställning. Detaljplaneförslaget antogs av kommunfullmäktige 2009-01-29. Antagandebeslutet upphävdes dock 2010-04-29 av regeringen med motiveringen att alltför stora ändringar i planförslaget gjorts efter utställningen (inför antagandet) utan att ny remiss genomförts. Kommunstyrelsen beslutade därför 2010-06-08 ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra ny utställning av planförslaget i syfte att planförslaget därefter åter skall kunna antas.

## 4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

### 4.1 Mark och Vegetation

Kvarteret utgörs till största del av privata tomter. Flera av dessa har uppvuxna trädgårdar med fruktträd, uthus mm.



Fastigheterna Svärdet 1 och 5 har gårdar anpassade för kommersiell verksamhet. Sålunda finns en asfalterad gård för försäljning eller uteservering på Svärdet 1 medan Svärdet 5 visar rester av den bil- och bensinstation som funnits här.

Svärdet 3 är till största del asfalterad och nyttjas för parkering.

Svärdet 2 och 8 används som samlingslokaler och båda dessa är till största delen hårdgjorda. På Svärdet 8 finns parkeringsplatser.

I kvarteret finns flera vackra ståtliga lövträd, bland vilka särskilt kan nämnas blodlönnen på Svärdet 2 och det stora trädet vid Svärdet 9

### 4.2 Geotekniska förhållanden

Inga kända geotekniska utredningar föreligger. Undersökningar bör genomföras senast i samband med bygglovsansökan.

Miljöteknisk markundersökning samt sanering har skett inom delar av fastigheten Svärdet 5, efter tidigare bensinstations upphörande.

Vidare miljöteknisk markundersökning, för främst fastigheten Svärdet 5, bör genomföras innan bygglov givs, i syfte att utreda ev föroreningar från tidigare verkstadsverksamhet. Undersökning har inte kunnat göras inom planarbetet då sådan förutsätter att befintlig verkstadsbyggnad rivs och detta inte bör ske innan detaljplan antagits, då byggnaden eljest kan visa sig ha bevarandevärde.

### 4.3 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. Kvarteret är i sin helhet tidigare utbyggt.

En särskild bebyggelseantikvarisk utredning avseende kvarteren Svärdet och Nyckeln är gjord 1987 av Hallands läns museer/landsantikvarien i samarbete med Falkenbergs kommun/kulturnämnden.

I den områdesvisa bebyggelseinventeringen "Stadens yttre årsringar" från 2005 finns kvarterets miljökvantiteter redovisade och beskrivna. Vidare finns bebyggelse på kvarterets samtliga fastigheter medtagna i den digitala bebyggelseinventeringen "kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" från 2006.

#### 4.4 Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i kv Svärdet är relativt homogen. Merparten av bebyggelsen tillkom mellan åren 1900 och 1910. De enda huvudsakliga tillägg som därefter skett är nuvarande bostadshus på Svärdet 3 som i två etapper ersatt äldre bostads- och verkstadsbyggnader på fastigheten samt utvecklingen på Svärdet 5 med bensinstation och bilverkstad.

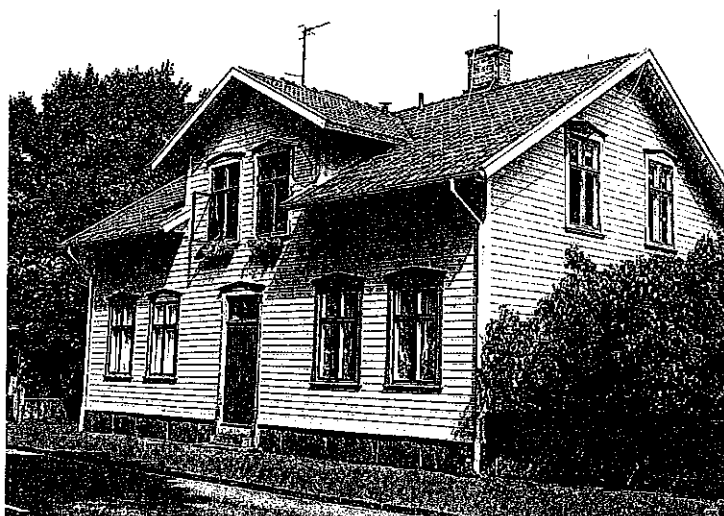


Bebyggelsen på övriga fastigheter har under åren genomgått förändringar men uppvisar trots det en helhetsmiljö med huvudbyggnader, uthus, plank och vegetation. Bebyggelsen på respektive fastighet beskrivs utförligt i planprogram för kv Svärdet, (stadsbyggnadskontoret nov 2002).

Flera äldre föreningslokaler finns i kvarteret och dessa fungerar än i dag som samlingslokaler. Dessa utgör tillsammans en kulturmiljö och flertalet byggnader har stora bebyggelseantikvariska värden. Biografen Storan har en speciell utformning, Falkenhus /Medborgarsskolan, är nyligen hänsynsfullt om- och tillbyggd och biografmuseet Olympia är ut- och invändigt renoverad. Samtliga dessa byggnader används mycket och rymmer omfattande verksamhet.



Svärdet 8, biografen Storan



Bostadsbebyggelsen på fastigheterna Svärdet 4, 5, 6 och 7 liknar varann vad gäller proportioner och byggnadssätt, även om de genom åren utvecklats på olika sätt. Samtliga är bostadsfastigheter och det finns inslag av kommersiella lokaler. Bebyggelsen på Svärdet 1 har anpassats till den handelsverksamhet som bedrivits på fastigheten.

*Svärdet 4, Rosqvists fastighet på Sandgatan*

Bostadshusen på Svärdet 3 utgörs dels av ett fint hörnhus i ren funktisstil och dels av ett mer anonymt bostadshus från 1980 talet.

Bebyggelsen inom Svärdet 5 har gradvis förfallit och Bygglövsnämnden har 2008 beviljat ägaren rivningslov.

#### 4.5 Trafikförhållanden

Området omgärdas av större huvudgator med stor kapacitet. Särskilt Holgersgatan och Sandgatan har stor kapacitet och bär stora trafikmängder. Torggatan och Möllegatan har små trafikmängder och låga hastigheter.

Holgersgatan, i höjd med kv Holger, har 10 647 fordon/vardagsmedeldygn och Sandgatan, i höjd med kv Svärdet, 7 217 fordon/vardagsmedeldygn (Mangfors, Sbk maj 2008).

#### 4.6 Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till centrum med mycket goda kollektivtrafikförutsättningar.

#### 4.7 Kommunal och kommersiell service

Kv Svärdet ligger i Falkenbergs centrum med omfattande service tillgänglig. I anslutning till området finns sålunda kommunal och framförallt kommersiell service. Tidigare skola (Möllévägsskolan) inom kvarteret Drivbänken har avvecklats och närmaste skola är Tångasskolan drygt en kilometer norrut.

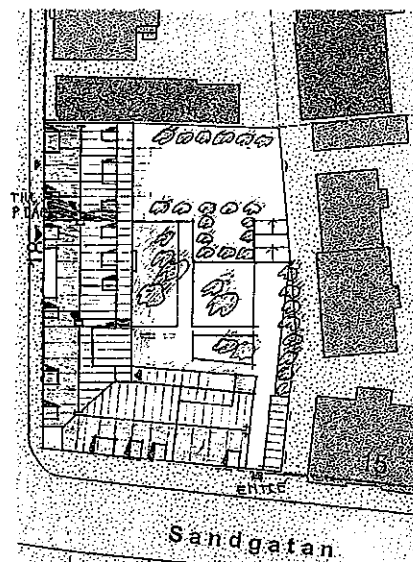
## 5. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

### 5.1 Föreslagen ny bostadsbebyggelse

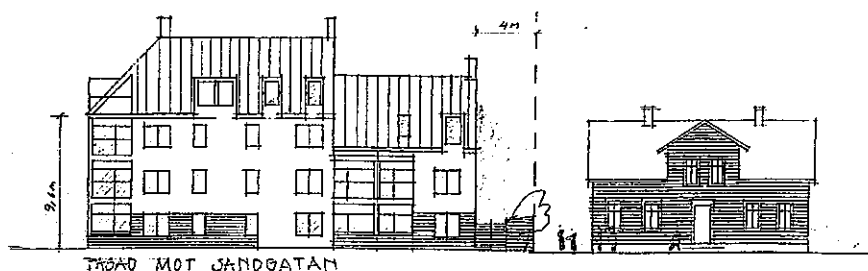
Förslag till ny bostadsbebyggelse för Svärdet 5 samt för intilliggande fastigheter framtofs inför samrådsremissen av fastighetsägaren, i visst samarbete med stadsbyggnadskontoret. Nytt förslag har efter samrådsremissen utarbetats av arkitekt Staffan Premmert, Sweco Helsingborg. Detta förslag har godkänts ligger till grund för vidare plan-arbete av övriga fastighetsägare (Svärdet 4-7) vid möte i april 2008 samt av kommunstyrelsens arbetsutskott juni 2008.

Förslaget innebär att ny bostadsbebyggelse i huvudsakligen 2-3 plan, samt ovan detta inredd vind, möjliggörs på fastigheterna Svärdet 4-7. Brantare taklutning föreslås i syfte att till viss del anpassa bebyggelsen till äldre byggnader.

Planbestämmelserna för fastigheterna innebär att huvudanvändningen är bostäder. I markplan möjliggörs etablering av handel och andra verksamheter. Vid projektering, särskilt av byggnader mot gata, bör sådan våningshöjd väljas för bottenplan att en senare utveckling med verksamheter underlättas.



Bebyggelsens utformning gör att ett genomförande kan ske i etapper. Sålunda kan bebyggelsen på Svärdet 5 etableras utan att övriga fastigheter påverkas avgörande. Ansträngningar bör göras för att visuellt bryta ner bebyggelsen i mindre volymer samt för att minska upplevelsen av byggnadernas höjd. Detta kan ske bl a genom varierande läge för fasad mot gata, genom val av skilda material samt med varierad byggnadshöjd. Öppna portar mot Möllegatan bör anläggas så att kvarterets inre blir synligt/tillgängligt.



KV SVÄRDET FALKENBERG

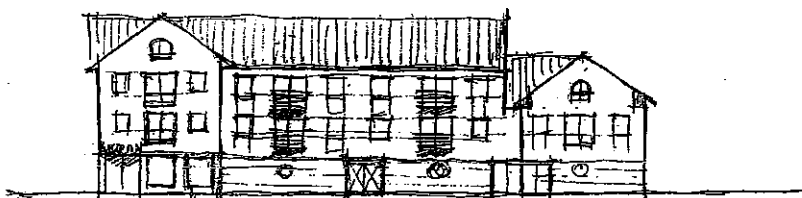
SWECO FFNS 051012.SP

Skissförslag Svärdet 5, fasad mot Sandgatan. Ark MSA/SAR Staffan Premmert, Sweco Hbg

På Svärdet 5 föreslås parkeringen lösas genom anläggande av planterbart gårdsbjälklag. Samma lösning möjliggörs på Svärdet 6 och 7. För samtliga fastigheter gäller att parkering i enlighet med gällande parkeringsnorm skall anläggas inom kvarteretsmark.

## 5.2 Förslag för handel

I syfte att kunna utveckla befintlig verksamhet på fastigheten Svärdet 1, samt för att bidra till en bättre stadsbild (för att kunna sluta gaturummet), föreslås en byggrätt i tre våningar i hörnet mot Holgersgatan. Bebyggelsen föreslås inrymma handel, servering eller kontorslokaler i bottenplan samt bostäder däröver. I samband med projektering skall särskilt bullersituationen beaktas. Hela fastigheten ges planbeteckningen Handel men bostadsanvändning tillåts sålunda i övre plan, i den mån sådan går att etablera med hänsyn till bullerkrav.



Skissförslag Svärdet 1, fasad mot Torggatan. Ark MSA/SAR Sven Nygren, Varberg

Föreslagen ny kompletterande bebyggelse på Svärdet 1 kan genomföras oberoende av exploatering av övriga fastigheter men parkering för den egna fastighetens behov måste redovisas i samband med bygglov.

## 5.3 Förslag för samlingslokaler mm

Fastigheterna Svärdet 2, 8 och 9, dvs Falkenhus, Storan och Olympia, föreslås få användningsbeteckning för Centrum; samlingslokaler /Kultur; museum. Syftet är att nuvarande verksamhet skall kunna utvecklas och nya verksamheter etableras inom ett brett spektra av användningsområden med kulturell, tillgänglig prägel.

Byggnaderna på dessa fastigheter har även givits beteckningar för bevarande och hänsyn vid om- och tillbyggnader. Byggnaderna har sådana värden att bevarandet och vården av byggnaderna har högsta prioritet. Planbeteckning för kulturresevat har övervägts. Skyddsbestämmelserna innebär att såväl byggnader som den miljö de finns i (gårdsmiljön) skall skyddas mot förvanskning.

I planarbetet har vidare möjligheten att anordna en ny gångväg genom kvarteret, från Svärdet 8 vid Torggatan till Svärdet 9 vid Sandgatan, prövats, men inte visat sig vara möjlig att planreglera. Tillskapande av sådan gångväg får därmed ske helt på frivillig grund och på initiativ av berörda fastighetsägare.

## 5.4 Gator och trafikmatning

Ingen förändring av trafikföring kring planområdet föreslås. Sålunda föreslås ny bebyggelse huvudsakligen matas från Möllegatan respektive från Torggatan. Utfartsförbud är delvis utlagt mot Sandgatan respektive Holgersgatan.

## 5.5 Parkering

Parkering skall anordnas på kvartersmark i enlighet med gällande parkeringsnorm. Parkering för ny bostadsbebyggelse är i aktuellt förslag redovisad, delvis överbyggd, bl a på fastigheten Svärdet 5. För exploatering på övriga fastigheter skall parkeringslösning redovisas senast i samband med bygglov. För befintlig verksamhet inom kvarteret föreslås ingen ändring av parkeringssituationen.



- 5.6 Grönytor mm  
Föreslagen ny bebyggelse utgörs av centrumbebyggelse och ingen parkmark är föreslagen inom planområdet. För de boendes rekreation hänvisas till centrumnära grönytor som Badhusparken, Vallarna mm. Inom kvarteret bör närlekplats anordnas.
- 5.7 Service  
Planförslaget innebär ingen direkt förändring för tillgången till service i området.
- 5.8 Skyddsrum  
Skyddsrum erfordras för närvarande inte inom Falkenbergs tätort, enligt kommunstyrelsens beslut 2001-01-14 §161.

## 6. TEKNISK FÖRSÖRJNING

### 6.1 Vatten, Avlopp och Dagvatten

Ledningsnätet för vatten, avlopp och dagvatten är utbyggt. Ledningar ligger i huvudsak i anslutning till omgivande bostadsområden och gator.

Dagvatten föreslås i första hand omhändertas lokalt inom fastigheter. Detaljerad höjdsättning skall sålunda ske i samband med bygglov så att regnvatten från byggnader, och från hårdgjorda ytor, i första hand leds till, och infiltreras inom kvartersmark. Dagvatten som inte infiltreras lokalt på den egna fastigheten, samt dräneringsvatten, föreslås ledas till det kommunala dagvattennätet.

Uppdämningsnivå för dagvatten är lika med planerad markhöjd vid förbindelsepunkt. Fri inloppsöppning med självfallsanslutning får ej anordnas under upp-dämningsnivån, varför eventuellt spill-, dag- och dränvatten i dessa fall måste pumpas. Pumpanläggningar skall förses med anordningar för att förhindra att vatten vid upp-dämning återleds, ex till ev källare.

Detta innebär att byggnader och ledningar skall utformas så att det allmänna dagvattenledningsnätet, vid extrema situationer, skall kunna fyllas upp till marknivån utan att det skall förorsaka skador inom tomtgräns.

### 6.2 El och Tele

Ledningsnätet för el och tele är utbyggt. Ledningar ligger i huvudsak i anslutning till omgivande gator.

### 6.3 Värme

Ledningsnätet för naturgas är utbyggt till närliggande bostadskvarter mm. En befintlig ledning är förlagd i Møllegatan.

Nätet för distribution av fjärrvärme är utbyggt till närliggande kvarter. Kulvertar är förlagda i Holgersgatan, och Torggatan.

Frågan om ny bostadsbebyggelses uppvärmning utreds av respektive exploa-tör/fastighetsägare.

#### 6.4 Avfall

Renhållning sker idag med hämtning av hushållssopor samt vissa sorterade fraktioner vid tomtgräns/soprum. Vid nybyggnad av flerbostadshus skall yta för återvinning inrymmas på fastigheten.

### 7. **KONSEKVENSER mm**

#### 7.1 Miljö kvalitetsnormer

I samband med planering och planläggning skall miljö kvalitetsnormer iakttas (MB 5kap 3§). Föreliggande förslag till exploatering bedöms inte medföra att meddelade miljö kvalitetsnormer överskrids.

#### 7.2 Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen skall avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och resurser. Enligt Boverkets skrift "Boken om MKB för detaljplan" kan betydande påverkan föreligga t ex då etablerade riktvärden, nationella, regionala eller kommunala miljömål, miljö kvalitetsnormer etc kan antas bli överskridna eller åsidosatta, om riksintressen berörs påtagligt eller om det finns risk för olyckor med allvarliga konsekvenser för människor och miljö. i ett område. Är detta fallet skall en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18 § upprättas.

Det aktuella planärendet beskriver huvudsakligen ny bostadsbebyggelse och dess påverkan på omgivningen. Denna bedöms dock inte vara sådan att en separat miljökonsekvensbeskrivning erfordras (se bilagd behovsbedömning).

#### 7.3 Kommunala miljömål etc

Kommunen har upprättat energiplan "Plan för hållbar energiomvandling", antagen av kommunfullmäktige 2007-10-25. I denna anges som mål att den totala energiomvandlingen i befintliga byggnader skall minska med 10% fram till år 2010 samt att den totala energianvändningen i nya byggnader år 2010 skall vara högst 90 kWh/m<sup>2</sup>. Vidare anges som mål för perioden att beroendet av elenergi för uppvärmning skall minska och för att uppnå detta mål föreslås att utbyggnad av fjärrvärmenätet skall fortsätta.

Lokala miljömål för Falkenberg, "Plan för den ekologiska hållbarheten" har antagits av kommunfullmäktige 2007-10-25. I dessa redovisas förslag till en lokal tillämpning av de femton nationella miljömålen. Dessa nationella miljömål har tidigare brutits ner till regionala mål.

#### 7.4 Allmänna konsekvenser

Förslaget innebär att bebyggelse med visst kulturhistoriskt värde ersätts med ny bostadsbebyggelse. Byggande av nya bostäder i centrala lägen i staden (förtätning), som alternativ till byggande i kanten av tätorten, innebär att en rad positiva effekter uppstår, bl a vad gäller markhushållning, mängden total trafikarbete samt behov av utbyggnad av nya gator, ledningar mm. Förtätning innebär sålunda dels förutsättningar för bättre miljö samt dels bättre hushållning med främst mark. Vidare ger ny bostadsbebyggelse i centrala delar förutsättningar för mer levande stadskärna och bättre förutsättningar/underlag för den kommunala och kommersiella service som finns utbyggd.

I delöversiktsplan för Falkenbergs tätort, antagen juni 2007, anges generellt att man i centrala delar av staden skall uppmuntra förtätning (objekt 601). Detta kan uppnås om lägen för ny bostadsbebyggelse söks i centrala lägen.

Förtätning i redan bebyggd miljö minskar sålunda behovet av tätortsutbredning, hushållar med kommunal infrastruktur (investeringar) samt möjliggör minskat beroende av privatbilar. Vidare ökas stadens attraktionskraft då fler människor, även kvällstid, bor och rör sig i centrala delar.

#### 7.5 Påverkan på kulturhistoriska värden

Planen medger att delar av den befintliga bebyggelsen får rivas. Kvarteret innehåller dels enskilda objekt med hög bevarandestatus, vilka i föreliggande planförslag ges skyddsbestämmelser, och dels en sammanhållen homogen miljö. Den sist nämnda kan gå förlorad vid en exploatering av delar av kvarteret. Därmed försvinner en värdefull miljö i Falkenberg vilken bland annat är ett uttryck för den epok kring förra sekelskiftet då folkrörelserna etablerade sig i samhället.

#### 7.6 Påverkan på stadsbilden

Planförslaget innebär nyexploatering inom kvarteret. Ny bebyggelse kan vidare förväntas bli större jämfört med befintliga förhållanden.

En ny bebyggelse med ökad nyttjandegrad påverkar stadsbilden. Sett från Sandgatan kommer den nya bebyggelsen avvika mot nuvarande stadsbild. Framförallt kommer kvarteret tydligare definieras med bebyggelse i hörnet mot Möllegatan. Modern bebyggelse med högre byggnadshöjd i hörnet ersätter den gamla bebyggelsen och bilstationen på Svärdet 5.

På motsvarande sätt föreslås även bebyggelsen ersättas och hörnet förstärkas med ny bebyggelse på fastigheten Svärdet 1.

Bebyggelsen utmed Möllegatan utgörs idag av fristående lägre byggnader och dessa föreslås ersättas av bebyggelse som kan komma att upplevas sammanbyggd. Ansträngningar bör göras för att bryta ner bebyggelsen i mindre volymer, så att dels en uppdelning i skilda byggkroppar erhålls och dels den ökade höjden inte blir alltför påtaglig.

Bebyggelsen inom västra delen av kvarteret består idag av fristående byggnader i trädgårdar. Parkeringsbehovet gör att möjlighet till anordnande av parkering under planterbart gårdsbjälklag har införts. Den inre delen av kvarteret kommer att få en annan prägel, framförallt om föreslagen byggrätt inom Svärdet 4 utnyttjas.

### 7.7 Ökad bebyggelse

Planförslaget föreslår visserligen ökad bebyggelse inom kvarteret jämfört med befintliga förhållanden men skillnaderna gentemot gällande plans byggrätt är inte lika omfattande. I gällande plan, från 1934, får kvarteret bebyggas till 25% av arean och med bebyggelse i två våningar med maximalt 7,5 m byggnadshöjd. Utöver detta får vind inredas. Utmed Holgersgatan är byggrätten utökad 50% av fastigheternas area och tillåten bebyggelse i upp till tre våningar med 11 m byggnadshöjd (den befintliga bebyggelsen motsvarar idag en utnyttjandegrad på ca 29% av kvarteret).

Befintliga hus har upp till drygt 10 m byggnadshöjd. I planförslaget anges den tillåtna byggnadshöjden för ny bebyggelse till 7,5 resp 10,5 m byggnadshöjd inom olika delar av planområdet beroende på om två eller tre våningar avses. Utöver det får vind inredas och takkupor anordnas.

### 7.8 Påverkan på omgivningen

Förtätningen av bebyggelsen inom planområdet innebär att de kringboendes upplevelse av sin boendemiljö kommer att förändras. Den ökade utnyttjandegraden gör att fler människor kommer att röra sig i omgivningen. Detta gäller i första hand västra delen av kvarteret. Intilliggande kvarter (Drivbänken) är föremål för planarbete, vilket syftar till att planlägga för ny markanvändning (främst bostäder och kontor) då skolverksamheten avvecklats.

Då utbyggnaden av kvarteret kan komma att ske etappvis kan ny bebyggelse påverka befintlig bebyggelse på intilliggande fastigheter i kvarteret. Fastighetsägarna är medvetna om detta och bör beakta detta vid eventuellt val att avvakta med genomförande.

Den tillkommande bebyggelsen innebär att trafiken på främst Møllegatan kan öka. Gatan har emellertid tillräcklig standard med gatubredd på ca 6,5 m och med gångbanor på båda sidor. Trafikökningen bedöms inte medföra att riktvärden för buller och luftföroreningar överskrids eller ge upphov till någon mätbar eller märkbar ökning av buller eller utsläpp.

### 7.9 Påverkan från omgivningen

Trafikintensiteten på Holgersgatan är hög och kan förväntas ytterligare öka. Ev nybyggnad eller ombyggnad av bostäder utmed Holgersgatan måste sålunda utformas med beaktande av de bullervärden som kan beräknas. Även ny bostadsbebyggelse utmed Sandgatan måste utformas med särskild hänsyn till trafikbelastningen.

Tilluftsdon på tillkommande bostadsbebyggelse skall placeras så att fordonsavgaser från främst Holgersgatan och Sandgatan inte dras i lägenheterna.

## 8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### 8.1 Genomförandetid

Detaljplanen har åsatts en genomförandetid på tio år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

## 9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN m fl

Planen har utarbetats av arkitekt Johan Risholm (tel 0346 / 88 62 38) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även deltagit lantmätare Jörgen Högdin (0346/ 88 62 63).

Planförslaget bygger på vissa skisser mm utarbetade av arkitekt MSA/SAR Staffan Premmert, Sweco Helsingborg (konsult till ägaren till fastigheten Svärdet 5) samt, arkitekt MSA/SAR Sven Nygren, Varberg (konsult åt ägaren till Svärdet 1).

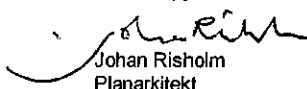
## STADSBYGGNADSKONTORET



Johan Risholm  
planarkitekt

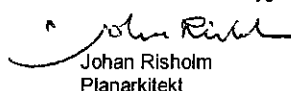
- BILAGOR**
1. Planområdets läge
  2. Sammanställning av gällande detaljplaner
  3. Plangränser och bestämmelser (särredovisning)

Antagen av kommunfullmäktige i  
Falkenbergs kommun 2010-10-28  
§ 134 intygar:



Johan Risholm  
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsen i Hallands läns beslut  
2011-01-20 har denna detaljplan vunnit laga  
kraft 2011-02-18 intygar:



Johan Risholm  
Planarkitekt