



SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för

Boberg 8:27 m.fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2017-04-18

Reviderad

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
1.1	Allmänt	3
1.2	Bakgrund till planuppdraget	3
2	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA	3
2.1	Planens syfte och huvuddrag	3
2.2	Planens handläggning, förfarande och tidplan	4
2.3	Läge, areal och markägförhållanden	4
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
3.1	Kommunala mål och miljömål m fl.	4
3.2	Översiktliga planer och detaljplan	5
3.3	Fastighetsplan	5
3.4	Förordnanden	5
4	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
4.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	6
4.2	Miljö kvalitetsnormer	6
4.3	Strandskydd och biotopskydd	7
5	BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	7
5.1	Sammanfattning	7
5.2	Kommunens ställningstagande	7
6	FÖRUTSÄTTNINGAR	7
6.1	Natur	7
6.2	Bebyggelse	9
6.3	Trafik	12
6.4	Friytor och offentliga rum	13
6.5	Hälsa och säkerhet	13
6.6	Teknisk försörjning	14
7	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	15
7.1	Natur	15
7.2	Bebyggelse	16
7.3	Trafik	16
7.4	Friytor och offentliga rum	17
7.5	Hälsa och säkerhet	17
7.6	Teknisk försörjning	18
	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	19
8.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	19
8.2	Organisatoriska och administrativa frågor	19
8.3	Fastighetsrättsliga frågor	20
8.4	Ekonomiska frågor	21
9	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	23

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, daterad 2017-04-18.
- Planbeskrivning, daterad 2017-04-18.
- Illustrationskarta, daterad 2017-04-18.
- Behovsbedömning, daterad 2017-04-18.

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- VA- och dagvattenutredning, Norconsult, 2017-03-31

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta m.m. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

1 INLEDNING

1.1 ALLMÄNT

Planering och byggande regleras genom Plan- och Bygglagen (PBL 2010:900). All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl.a. anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom fördjupade översiktsplaner (FÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras sakägare och olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Fastighetsägarna till fastigheten Boberg 8:27 har inkommit med ansökan om planbesked med syfte att möjliggöra byggnation av småhus inom fastigheten.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten Boberg 8:27 i Falkenberg kommun. Fastigheten är idag obebyggd och planen föreslår ca 25 småhus och ca 15 radhus, totalt cirka 40 bostäder. I planförslaget

ingår även en ny cykel- och gångbana längs med Marstensvägen samt möjlighet till gemensamhetsytor såsom parkmark inom området.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2007-10-09 § 285 Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för del av Boberg 8:27 m.fl. inordna ärendet i planprioriteringslistan, samt teckna avtal med sökande.

Planförslaget är ute på samråd under våren 2017 och preliminärt bedöms granskning av förslaget ske andra kvartalet 2017 och därefter antagande i kommunfullmäktige tredje kvartalet 2017.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet ligger i Boberg, ca 8 km söder om centrala Falkenberg. Planområdet är cirka 4,5 ha stort.



Planområdet avgränsas av vägar på samtliga sidor: Marstensvägen i norr, Sven Johans väg i öster, Lyckevägen i väster och Annebergsvägen i söder.

Marken inom planområdet ägs av den privata fastighetsägaren Grimsholmen Fastighets AB.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 KOMMUNALA MÅL OCH MILJÖMÅL M FL.

I kommunens vision ”Vi växer för en hållbar framtid” finns fyra övergripande utvecklingsmål, vilka beslutades av kommunfullmäktige 2016:

- Falkenberg ska bli mer inkluderande
- Fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden
- Ett breddat och dynamiskt näringsliv i hela kommunen
- Den ekologiska hållbarheten ska öka

3.2 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

Planområdet ingår i delöversiktsplanen för Falkenberg centralort från år 2007 och där pekas den östra delen av planområdet ut som markområde för föreslagen bebyggelse. Resterande del är utpekad som natur i markanvändningskartan. I delöversiktsplanen föreslås att en del av aktuellt planområde används för parkmark. I och med en bebyggelseutveckling inom området föreslås att vägen kring området förbättras. Det kan gälla åtgärder för att rätta ut kurvor, förbättra sikten och viss breddning av vägen.

I den kommuntäckande översiktsplanen från år 2014 är aktuellt detaljplanområde föreslaget för blandad bebyggelse och Boberg som helhet är utpekad som befintligt bebyggelseområde. Översiktsplanens generella inriktning gällande bebyggelse i kustområdena är att ny bebyggelse ska prövas restriktivt och i första hand etableras i områden med befintlig bebyggelse som är möjliga att försörja med kollektivtrafik och där spillvatten kan tas omhand på ett bra sätt. Kontakten med vattnet bör värnas och ny bebyggelse bör inte innebära inskränkningar på det rörliga friluftslivet.

Planområdet omfattas av detaljplan "Förslag till byggnadsplan över del av fastigheten Boberg 8:1" som vann laga kraft 1957-04-15. I aktuell detaljplan regleras angiven markanvändning för planområdet som parkmark, dock utan särskilt förordnade om att marken skulle upplåtas utan ersättning.

"Detaljplan för del av Boberg 8:1 m.fl." från år 2006 inkluderar de södra delarna av planområdet. Där regleras Annebergsvägen som LOKALGATA, med en breddning i västra änden, ev. för att möjliggöra vändplats. Planen reglerar också en yta för E (teknisk anläggning). Det södra hörnet av planområdet, som gränsar till Sven Johans väg och Annebergsvägen, är planlagt som NATUR. Genomförandetiden för denna plan gick ut år 2011.

"Detaljplan för Boberg 3:185 m.fl." inkluderar ytan norr om Marstensvägen, vilken föreslås planläggas som allmän plats. I gällande plan är ytan planlagd för handel- och bostadsändamål.

3.3 FASTIGHETSPLAN

Planområdet omfattas inte av fastighetsplan.

3.4 FÖRORDNANDEN

Förordnade enligt 6 kap, 19 § i den upphävda plan- och bygglagen om skyldighet att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme ska upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplan går ut, dock tidigast efter utgången av år 2018.

Det finns en förordnandekarta som togs fram med tidigare detaljplan om upplåtande av allmänna platser. Förordnandet avses inte förlängas.

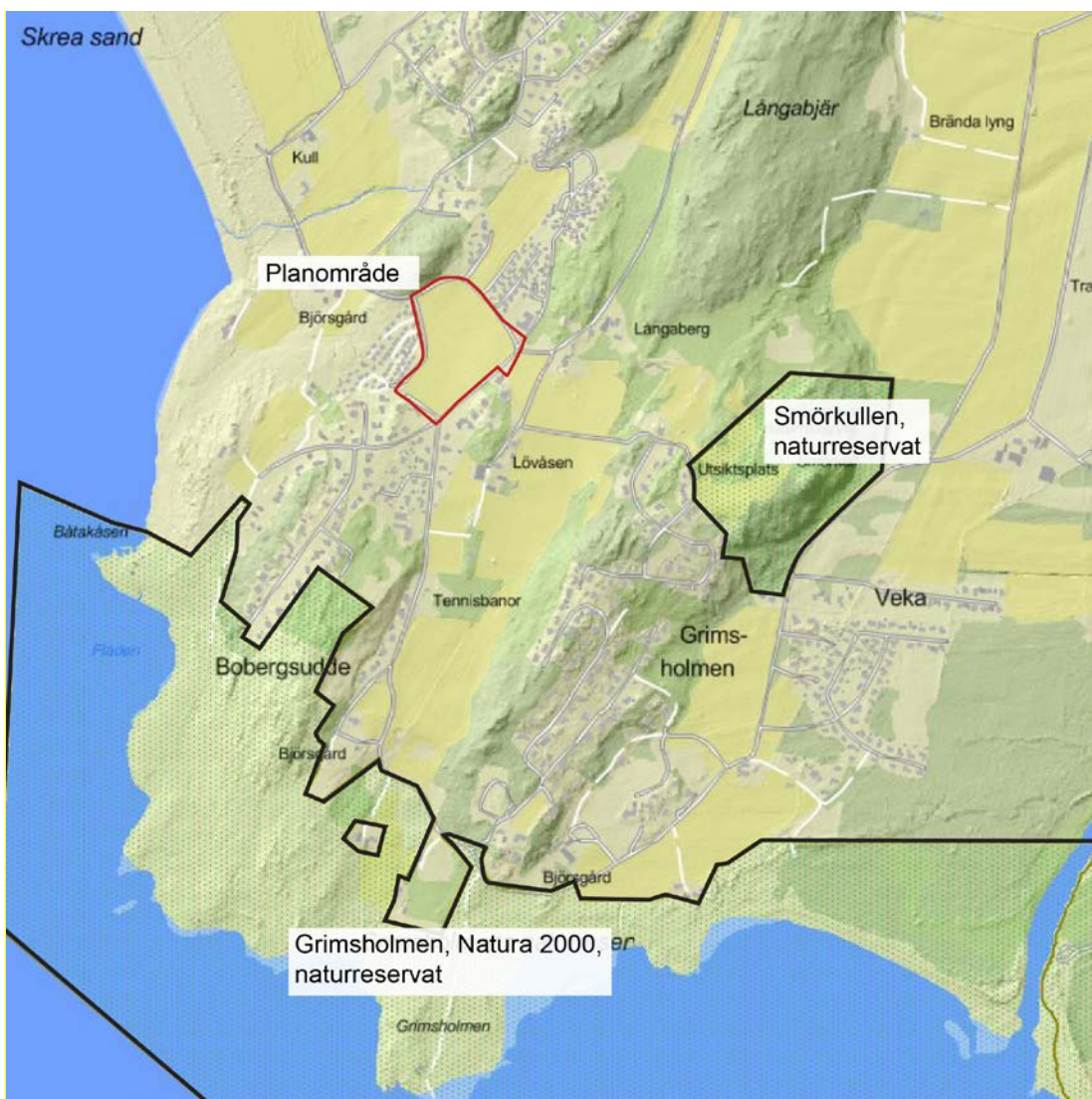
4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Planområdet ligger i ett område som redan är bebyggt och planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Närmaste Natura 2000-område är Grimsholmen och det ligger cirka 500 m söder om planområdet. Samma område ingår även i riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte skada eller på annat sätt negativt påverka Natura 2000-området eller riksintresset för naturvård.

I närheten av planområdet finns två olika naturreservat. Dels Grimsholmen och dels Smörkullen som är beläget ca 500 öster om planområdet. En exploatering inom planområdet bedöms inte påverka naturreservaten negativt.



4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

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

4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

5.1 SAMMANFATTNING

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagande om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning (daterad 2017-04-18) tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har varit ute på samråd hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskydds nämnden enligt 6§ MKB-förordningen.

5.2 KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet används idag till att odla på och utgörs av jordbruksmark i klass 3 av 10. Det finns inga tydliga landskapselement att ta hänsyn till inom planområdet och det saknas högre vegetation bortsett från ett fåtal träd och buskar längs planområdets västra sida. Träden utgörs av övervägande björk. Det bedöms inte finnas några särskilda naturvärden inom planområdet. I norr gränsar planområdet till ett skogsområde samt en åkerremsa. I övrigt kantas av området av varierad bostadsbebyggelse.

Utanför planområdet finns några särskilt tydliga landskapselement:

- Den skogb eklädda kullen norr om planområdet
- Höjderna åt öster/nordost (längs Bräckelidsvägen)
- Den branta backen och gattet vid den nordvästra entrén
- Områdets lågpunkt, mötet med stugområdet i väster
- Havet, som skymtas bakom sommarstugebebyggelsen i väster

Planområdet är ”skålformat” och sluttar ner mot lågpunkten, som ligger längs Lyckevägen där planområdet möter stugområdet. Området har nivåskillnader på cirka 6 meter där marknivån varierar mellan +14 och +20 m.



Planområdet, vy österifrån ner mot sommarstugeområdet och planområdets lågpunkt. Till höger syns det intilliggande skogsområdet. Foto: Falkenbergs kommun



Planområdet och höjdområdet med befintlig bebyggelse, sett från Lyckevägen i väster. Foto: Norconsult

Geoteknik, radon och förorenad mark

Marken inom planområdet utgörs av svallsediment, grus. Sannolikt jorddjup inom planområdet är ca 1–5 m, vilket indikerar att det kan förekomma berg relativt ytligt.

En geoteknisk undersökning kommer att genomföras inför granskningsskedet av detaljplanen.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. En grupp om tre fornlämningar finns dock strax norr om planområdet, i det angränsande skogsområdet. Fornlämningarna utgörs av stensättningar och bedöms härröra från bronsålder-järnålder.

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Planområdet är idag obebyggt men omges av bostadsbebyggelse åt flera håll. I Boberg finns dels villabebyggelse för åretruntboende och dels mindre sommarstugor. Villabebyggelsens karaktär är lantlig men husen skiljer sig från varandra avseende stil, material, byggnadsår och storlek. Intill planområdet finns två sommarstugeområden. Stugorna har en enhetlig bebyggelsekaraktär med små tomter i täta rader. De två stugområdena innebär en säsongsvariation med större befolkning i området på sommaren.

Planområdets läge på landsbygden innebär ett mycket begränsat serviceutbud. Flera förskolor och föräldrakooperativ finns i de södra delarna av Falkenberg, varav den närmsta är ett föräldrakooperativ ca 3 km från planområdet. Närmaste grundskola är Hjortsbergsskolan i södra Falkenberg, ca 5 km från planområdet. Gymnasieskolor finns inne i Falkenberg.

Närmaste livsmedelsbutik och annan vardagsservice finns i Hjortsberg.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Landskapet i Boberg är skiftande och utgörs av skogsområden omväxlande med åkermark. Väster om planområdet finns djurhagar och åkermark som sluttar ner mot havet. Planområdet har tre tydliga entréer, som också är övergångar mellan olika landskapstyper:

- Den första är entrén från nordväst, där den branta backen längs Marstensvägen skapar en övergång mellan flacka ängslandskap med havskontakt och det mer ”skyddade” planområdet.
- Den andra tydliga entrén är från Bräckelidsvägen, där man på långt håll skymtar planområdet. Vägen sluttar successivt ner mot korsningen med Marstensvägen och Sven Johans väg, där det skapas en platsbildning vid hållplatsen och grusplanen framför den f.d. affären.
- Den tredje entrén är från söder, där Bobergs kustväg övergår till Sven Johans väg. Landskapet öppnar sig på ett vackert sätt och här blir planområdet synligt.

Entréerna är viktiga för upplevelsen av planområdet och den nya bebyggelsen. Dessa bör tas omhand särskilt. Höjderna inom planområdet varierar mellan +14 och +20 m, vilket innebär utblickar mot havet från vissa delar av planområdet. Viktiga siktvyer kring planområdet är sträckan längs Marstensvägen ner mot havet. Även vyn från motsatt riktning är viktig att beakta, avseende hur den nya bebyggelsen fungerar med det intilliggande sommarstugeområdet som i sin tur gränsar till hagmarken ner mot havet. Punkten där Bräckelidsvägen ansluter till planområdet och där vägen från Bobergsudde ansluter till planområdet i söder är andra viktiga utsiktspunkter. Utsikten från bakomliggande hus bör beaktas. Vissa av dem ligger dock på en hög nivå och får havsutsikt över tillkommande bebyggelse.

I området kring planområdet finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader med klass C, enligt den bebyggelseinventering som gjort för Hallands län. Klass C betyder att byggnaden bedöms ha ett miljövärde och är av lokalt intresse.



Vy från Marstensvägen, mot havet och skogsområdet norr om planområdet. Foto: Norconsult



Vy från platsen där Bräckelidsvägen ansluter till Sven Johans väg. Foto: Falkenbergs kommun



Vy mot öster, där planområde öppnar upp sig vid krönet av Marstensvägen. Foto: Falkenbergs kommun

6.3 TRAFIK

Gång- och cykel

Inom planområdet finns idag inga gång- och cykelvägar. Från Falkenberg löper en gång- och cykelväg längs väg 689 men den slutar vid plangränsen i nordväst. Längs bilvägen runt området finns en smal vägren. Gång- och cykelvägen ingår i Kattegattleden och är en populär sträcka bland sommarbesökande turister såväl som falkenbergare.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 509 (Falkenberg-Ringsegård-Boberg) och hållplatser finns på tre ställen strax intill planområdet. Turtätheten är låg med fyra avgångar i vardera riktningen på vardagar. På helger är antalet dagliga avgångar tre i vardera riktningen och bussen måste förbeställas. Utöver linjebussen trafikerar även kommunens bokbuss hållplatsen vid f.d Björkengrens livs en gång varannan vecka.

Gator och parkering

Planområdet avgränsas av vägar på samtliga sidor. Längs områdets norra och västra sida löper väg 689 (Marstensvägen/Sven Johans väg), vilken fungerar som den primära vägen till Boberg och vidare till området kring Bobergsudde och Grimsholmen. Vägen är ca fem meter bred (bredden varierar något längs planområdet) och asfaltsbelagd. Trafiken på vägen varierar under året från cirka 740 fordon per veckomedelsdygn under vinterhalvåret till cirka 1 380 fordon per veckomedelsdygn under sommar månaderna.

Väster om planområdet löper Lyckevägen som fungerar som anslutningsväg till det intilliggande sommarstugeområdet. Vägen är smal och belagd med grus. I söder avgränsas planområdet av Annebergsvägen, som i nuläget enbart fungerar som tillfartsväg för den villafastighet som ligger strax söder om planområdet.

I flera vägkorsningar i området är sikten begränsad p.g.a. vegetation, höjdskillnader eller skarpa vinklar på anslutande vägar. Det gäller bl.a. där Lyckevägen ansluter till väg 689.

Kommunen är väghållare för väg 689 medan övriga vägar i området har enskilt huvudmannaskap.



Lyckevägen, där den ansluter till Marstensvägen. Foto: Falkenbergs kommun

6.4 FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM

Lek och rekreation

Det finns inga anordnade lektytor inom eller i närheten av planområdet. Rekreativsmöjligheter finns i närområdet i och med närheten till havet, skogsområden och naturreservaten Grimsholmen och Smörkullen.

Cykelleden Kattegattleden går genom planområdet, längs väg 689. I och med avsaknaden av separat cykelväg, efter korsningen med Lyckevägen, körs den i blandtrafik längs Marstensvägen, Sven Johans väg och söderut längs Bobergs kustväg. Leden går längs västkusten, mellan Helsingborg och Göteborg.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och vibrationer

Bullerberäkning är inte gjord. Buller från vägtrafik bedöms inte innebära störningar över riktvärdena.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger på +14 till +20 meter över havet och det bedöms inte finnas någon risk för eventuell översvämning till följd av framtida klimatförändringar enligt Länsstyrelsens WebbGIS. Det bedöms inte heller finnas någon risk för skred eller erosion inom planområdet.

Under samrådet kommer en geoteknik undersökning att göras. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med resultatet av denna.

Djurhållning

Närmsta gård med djurhållning finns ca 200 m väster om planområdet. Djurhagar finns strax öster om planområdet.

Sociala aspekter

I närhet till planområdet finns naturmiljöer och goda rekreationsmöjligheterna vilket bidrar till en god boendemiljö. En förhållandevis stor del av bebyggelsen i Boberg med omnejd utgörs av sommarstugor vilket påverkar karaktären i området som är mer befolkat under sommartid. De glesa bussturerna och det förhållandevis långa avståndet till Falkenberg gör att bil troligen utgör det mest attraktiva transportmedlet för boende och besökare i Boberg. Planområdet i sig har idag en viss barriäreffekt då det inte finns några etablerade stråk som inbjuder till att gena över området.

6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Området är idag anslutet till kommunala ledningar för vatten och spillvatten. VA-ledningssystem finns längs samtliga vägar som omsluter planområdet. Inom planområdets nordvästra hörn korsas tomtmarken av VA-ledningar, vilket påverkar möjlig kommande exploatering inom denna yta. Även VA-ledningarna längs Annebergsvägen kan innebära begränsningar gällande exploatering av zonen strax norr om vägen. Kapaciteten på ledningsnätet för vattenförsörjning och spillvatten bedöms vara tillfredsställande.

Kommunala dagvattenledningar finns inte utbyggda inom eller i anslutning till planområdet. De dagvattensystem som finns i området är privata och tillhör markägaren där systemet ligger. Planområdet som utgörs av väl-dränerad åkermark tar emot förhållandevis stora mängder dagvatten från omkringliggande områden. Två dagvattenledningar och ett flertal dräneringsledningar går tvärs igenom planområdet i dagsläget. De ansluter till en dagvattenbrunn vid lågpunkten i den västra delen av planområdet. Från brunnen avleds vattnet vidare västerut, genom sommarstugeområdet. Dagvattnet leds längs diken och når så småningom havet i höjd med Skrea strand. Aktuellt dagvattensystem ligger inom privat mark och har en begränsad kapacitet. Längs en sträcka leds vattnet genom en ledning under en lada. Ledningen är delvis deformerad och riskerar att skapa översvämning vid större dagvattenmängder. Framtida flöde från planområdet överstiger kapaciteten i dagvattensystemet nedströms, varför utjämning av dagvatten krävs.

Värme, gas, el, bredband och opto

Enligt kartorna från ledningsägarna finns det elkabel och jordkabel/kanalisation för bredband/fiber genom planområdet. Ledningarnas läge är osäker, d.v.s. inte inmätt. Dessa ledningar behöver flyttas för att planförslaget ska kunna genomföras.

Elledningarna finns även längs Annebergsvägen, vilket kan innebära begränsningar gällande exploatering av zonen strax norr om vägen.

Avfall

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshandlingen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

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

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Vid nybyggnationer ska återvändsgator undvikas, istället kan vägar läggas i slingor för att undvika framtida problem för större fordon.

Återvinningsstationer finns vid Hjortsberg och Skrea stationsväg.

7 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

7.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planförslaget innebär att obebyggd åkermark exploateras. Exploateringen bedöms inte innebära negativa konsekvenser på områdets naturvärden, bortsett från förlusten av produktiv jordbruksmark. Inom planen föreslås anläggande av en damm vid planområdets lägsta punkt. Syftet är att fördröja dagvatten inom området men dammen har även möjlighet att skapa rekreativa och upplevelsemässiga värden. I anslutning till dammen tillskapas en yta för lekplats och andra gemensamma vistelseytor. Det utgör ett värde för de tillkommande boende såväl som redan befintliga boende i närområdet.

Geoteknik, radon och förorenad mark

En översiktlig geoteknisk undersökning kommer att genomföras under samrådet. Planhandlingar kommer att kompletteras med resultat från undersökningen och ev. justeringar av planhandlingarna sker inför granskning.

Arkeologi och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar och det bedöms inte finnas behov av någon arkeologisk utredning för ett genomförande av planen.

7.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Planområdet föreslås bebyggas med ca 40 bostäder i både friliggande och sammanbyggda hustyper. Bebyggelsens höjd varierar från 1 till 1,5 plan. För att undvika reflektioner från bebyggelsens tak tillåts endast matta takmaterial. Bebyggelsen ska grupperas så att området upplevs som inbjudande och genomskiktligt.

Området får en sammanhängande gatustruktur, vilket bidrar till effektivt utnyttjande av planområdet och följer befintlig struktur och landskapets form.

Det skapas möjlighet för en gemensam yta i mötet med befintligt stugområde, med plats för exempelvis lek, vistelse, bollspel och ev. dagvattenhantering.

Området öppnas vid entréerna, vilket möjliggör inblickar. Planområdet kopplas samman med kringliggande områden framför allt vid hållplatserna och entréerna. Det har varit en strävan att behålla viktiga siktvyer och möjligheterna till havsutsikt från befintlig bebyggelse.

Exploateringen inom planområdet bedöms ge ett befolkningstillskott på cirka 50–150 personer. Det är troligen inte ett tillräckligt underlag för en utökad service. Enligt den fördjupade översiktsplanen för norra och södra kusten, som är under framtagande, kan det bli aktuellt med ytterligare bostadstillskott i närhet av planområdet. Detta i kombination med att allt fler av bostäderna används för helårsboende, istället för säsonsboende, kan på längre sikt möjliggöra ett utökat serviceutbud i Boberg.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

En exploatering inom planområdet kommer innebära en förändrad karaktär i närområdet då den tidigare öppna platsen ersätts av bebyggelse. För befintliga boende norr och öster om planområdet kan den nya bebyggelsen innebära inskränkningar i utsikten mot havet i väster. Placering och höjd för den tillkommande bebyggelsen har studerats utifrån ambitionen att bevara viktiga siktvyer mot havet.

Planområdet har ett skyddat läge då det kringgärdas av tätare skogsområden, höjdparter och befintlig bebyggelse. Det innebär att tillkommande bebyggelse kommer ha en begränsad visuell påverkan sett till det större närområdet.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på upplevelsen av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som finns i närområdet.

7.3 TRAFIK

Gång- och cykel

Befintlig cykelväg från Falkenberg längs väg 689 föreslås förlängas och byggas ut längs Marstenvägen och Sven Johans väg i utkanten av planområdet. En 3 meter bred gång- och cykelväg planeras på insidan av den befintliga bilvägen, mellan vägen och tillkommande bebyggelse. Mellan väg 689 och den nya gång- och cykelvägen föreslås ett makadamdike anläggas för hantering av dagvatten. Den nya cykelbanan kommer att ingå i Kattegattleden.

På bostadsgatorna inom planområdet sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken. Bostadsgatorna är i planen 6,5 meter breda.

På flera platser ges utrymme för gångvägar mellan de privata tomterna för att göra området mer genomsläppligt. På så sätt skapas bättre åtkomst till den gemensamma lekplatsen och gemensamhetsytan såväl som till busshållplatserna längs väg 689.

Kollektivtrafik

Det befolkningstillskott som detaljplanen bedöms innebära, ger ett begränsat tillskott på potentiella kollektivtrafikresenärer. En fortsatt befolkningsökning kan möjligen innebära tätare bussturer på sikt. Den föreslagna gång- och cykelbanan utmed väg 689 ökar tillgängligheten till kollektivtrafiken från planområdet och närliggande bebyggelse. Planförslaget skapar även förutsättningar för att utveckla befintligt hållplatsläge vid f d Björkengrens livs.

Gator och parkering

Väg 689 (Marstensvägen/Sven Johans väg) inkluderas i planen och ett vägutrymme på 7 meter reserveras. Detta innebär att det blir möjligt att bredda vägen i framtiden. Bostadsgatorna i planområdet ges en bredd om 6,5 meter, enligt planförslaget.

För att garantera god sikt vid korsningen Marstensvägen-Lyckevägen förslås att Lyckevägen höjs upp till en nivå om +15 meter så att ett 6-12 meter långt vilplan skapas innan korsningen.

7.4 FRITYOR OCH OFFENTLIGA RUM

Lek och rekreation

Ett genomförande av planförslaget innebär en viss förbättring avseende möjligheterna till lek och rekreation. Inom planområdet föreslås en lekplats anläggas, något som saknas i närområdet i nuläget. En förlängning av gång- och cykelvägen längs väg 689 innebär förbättring för cyklister och fotgängare i området såväl som för cyklister längs Kattegattleden.

7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk för skred, erosion och översvämning

Planhandlingarna kommer att kompletteras med information från den geotekniska utredningen som ska tas fram under samrådet.

Sociala aspekter

Planområdet har goda förutsättningar till att utgöra en god boendemiljö, sett till naturvärdena och rekreativsmöjligheterna i närområdet. Planområdets läge på landsbygden med ett mycket begränsat serviceutbud innebär dock risk för bilberoende, vilket särskilt påverkar barn och unga, samt de utan tillgång till bil. Den begränsade busstrafiken och det förhållandevis långa avståndet till Falkenberg gör att cykel inte utgör ett självklart val för boende i Boberg. Tillkommande bebyggelse är tänkt att bli

åretruntbostäder, vilket innebär att andelen åretruntboende i området ökar. Detta kan ha kan positiva effekter ur social synpunkt och bidra till en ökad upplevd säkerhet.

Den föreslagna gemensamhetsytan med lekplats kan fungera som en mötesplats för de boende i området, vilket kan ha sociala positiva effekter. Planförslaget innebär även nya gångvägar genom området vilket bidrar till en bättre tillgänglighet.

7.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vid utbyggnad av området förslås att ledningar för vattenförsörjning och spillvatten anläggs längs lokalgatorna inom området. Ledningarna ansluts lämpligen till två punkter på matarledningen längs Lyckevägen. Enligt utförd VA-utredning bedöms tillgängligt vattentryck inom området vara tillräckligt.

Dagvattenledningar föreslås generellt förläggas i framtida lokalgator och i samma riktning som framtida spillvattenledningar. Där befintliga och framtida ledningar är belägna inom kvartersmark måste ledningsrätt säkerställas. Exploatering av planområdet innebär att ytor hårdgörs, vilket resulterar i minskade möjligheter till infiltration inom området. Dagvattenflödet som genereras inom planområdet väntas därmed bli högre i framtiden. Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten (LOD). Detaljerad höjdsättning ska ske så att regnvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor i första hand leds till och infiltreras på grönytor inom kvartersmark.

De ytor inom planområdet som förväntas bli privat mark, d.v.s. tomtmark och lokalgator mellan tomtmarken, föreslås avledas till en torr/våt damm i områdets nordvästra delar. Det är oklart om föreslagen damm har en permanent vattenyta eller om den företrädesvis utformas som en torr damm. För att kunna avgöra det krävs det att grundvattennivåer och markförhållanden undersöks närmare inför planens granskningsskede.

Gatudagvattnet från Marstensvägen och Sven Johans väg föreslås avledas till ett makadamdike mellan framtida GC-väg och befintlig gata. Detta medför att kantstöd bör undvikas. För makadamdike föreslås att ett utrymme om 2,5 m reserveras mellan framtida GC-väg och lokalgata, med en resulterande utjämningsvolym om 0,67 m³/m. Utmed Sven Johans väg finns idag vatten- och spillvattenledningar som bör beaktas i samband med att vägen breddas och föreslaget avvattningssystem byggs.

Dagvattnet från planområdet föreslås fortsatt avledas via det privata diket nedströms planområdet. Den befintliga dagvattenledningen under ladugårdsbyggnaden föreslås läggas om i och med att den är bristfällig. Inom dagvattenutredningen har en ledningssträckning tagits fram, med syfte att minimera ingrepp inom de bebyggda delarna av fastigheten. Lämpligaste ledningsdragning måste dock stämmas av med fastighetsägaren. För att detaljplanen ska kunna genomföras är det av stor vikt att en ny ledning anläggs samt att ett avtal träffas mellan berörda parter för ansvarsfördelningen vad gäller skötsel och underhåll av dike och ledningar.

Dagvattenflödet från planområdet föreslås utjämnas så att det flöde som når ledningsnätet nedströms ej överstiger flödet som idag maximalt kan avledas. Då även

dagvatten från uppströms liggande områden avleds genom planområdet är det av stor vikt att även ta höjd för att detta flöde når ledningsnätet. Det föreslås att dagvattenledningarna nedströms planområdet dimensioneras upp för att kunna avleda 70 l/s utan att dämning sker till ledningshjässan.

Byggnader och ledningar ska utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det ska förorsaka skador inom fastigheten. Följaktligen bör lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad ligga minst 30 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

För ett antal tomter krävs markuppfyllnader för att möjliggöra en fullgod avledning av spillvatten och dagvatten. För de två tomterna i nordväst krävs kraftiga uppfyllnader om som mest ca 1,4 m. För två tomter öster om dessa krävs uppfyllnader om ca 0,6 m. Även söder om föreslagen damm krävs markuppfyllnader om omkring 0,5-0,6 m för ett antal tomter. Höjsättningen av tomtmark bör även förhindra avrinning av dagvatten från angränsande väg- och naturmarksområden mot byggnader.

Värme, el, bredband och opto

Flyttade ledningar placeras förslagsvis i gång- och cykelbanan som föreslås byggas längs ytterkanten av planområdet.

GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 BERÖRDA MARKÄGARE OCH FÖRVÄNTADE EXPLOATÖRER

Inom detaljplanen finns i nuläget en fastighet, Boberg 8:27 som ska exploateras. Denna ägs av Grimsholmen Fastighets AB.

Vidare berörs även Boberg s:1 som har 18 delägande fastigheter.

8.2 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen har delat huvudmannaskap.

Kommunen ska vara huvudman för GATA₁ och GC-VÄG, då detta är genomfartsgator som är till för samtliga av kommunens invånare.

För GATA₂, GÅNG, PARK, NATUR och TORG gäller enskilt huvudmannaskap. Då det sedan tidigare i angränsande bostadsområden avsedda för permanentboende

använts enskilt huvudmannaskap görs bedömningen att det är lämpligt även i denna detaljplan.

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskap har huvudmannen rätt, men även skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att huvudmannen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmänna platser		
GATA ₁ , GC-VÄG	Exploatör	Falkenbergs kommun
GATA ₂ , GÅNG, PARK, TORG och NATUR (lek och damm)	Exploatör	Fastighetsägare (nybildad vägförening eller samhällsförening)
Kvartersmark		
B (Bostäder)	Exploatör/ fastighetsägare	Exploatör/ fastighetsägare

Dispenser och tillstånd

Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (t ex bygglov, tillstånd enligt miljöbalken mm) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom detaljplanen. Respektive tillståndsmyndighet uttager taxa för att behandla tillståndsansökan.

8.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder. Fastighetsreglering kommer att ske för förändring av allmän plats. Avstyckning och fastighetsreglering kommer även ske inom kvartersmark för att bilda önskad kvartersstruktur inom kvartersmark. Inom området markerad med egenskapen d_1 gäller en minsta tomtstorlek på 800 m².

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning, såsom avstyckning och fastighetsreglering, i enlighet med detaljplan vara genomförd. Bygglov får inte meddelas innan VA-, och gatanläggningar är färdigställda för aktuell fastighet.

Respektive exploatör ansvarar och ansöker om erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark och mark med enskilt huvudmannaskap. Respektive exploatör betalar de delar som är knutna till fastigheten som de exploaterar

Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäteriet i Halmstad.

Ledningsrätt och servitut

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för

respektive ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Befintliga ledningsrätter kan komma att omprövas alternativt upphävas.

Servitut kan bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörda fastighetsägare.

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas alternativt upphävas.

Gemensamhetsanläggning

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Där beslutas också vilka andelstal de deltagande fastigheterna ska åsättas. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Då det är delat huvudmannaskap och kommunen endast kommer vara huvudman för GATA₁ och GC-VÄG så kommer GATA₂, GÅNG, PARK, NATUR och TORG förvaltas i en gemensamhetsanläggning där samtliga fastighetsägare inom området har del. Då Lyckevägen även används av sommarstugeområdet väster om detaljplaneområdet kan det bli aktuellt att angränsande fastighetsägare till detaljplanen ansluts till gemensamhetsanläggningen, genom ett andelstal. Det kan även bli aktuellt för Annebergsvägen då denna används av befintliga bostadsfastigheter.

Beroende på hur kvartersmarken för bostäder delas in kan det bli aktuellt att även bilda gemensamhetsanläggning för till exempel infart eller gemensam sophantering.

8.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Markägare/exploatör bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

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

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

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt,

bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten. Det kan även regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Exploatören bekostar iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad av gator, gångvägar, grönytor, gc-väg m.m. I exploateringsavtalet preciseras exploatörens åtaganden.

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

Exploatören bekostar att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet upplåtes kostnadsfritt till områdets framtida huvudman. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvarteretsmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör ska även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen får kostnader för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap inklusive dess anläggningar såsom GATA₂, GÅNG, PARK, NATUR och TORG.

Kommunen får kostnader för drift och underhåll av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inklusive dess anläggningar såsom GATA₁ och GC-VÄG.

Avtal

Planavtal

Kommunen och exploatören har upprättat särskilt planavtal avseende exploatering av berörd fastighet. Planavtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören, som är Grimsholmen Fastighets AB och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och omfattar bland annat utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, ev. ledningsflytt,

dagvattendammar, exploateringskostnader m.m. Exploateringsavtalet ska ha godkänts av kommunstyrelsen innan planen antas.

Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Inlösen och ersättning

Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande. Samma regler gäller för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Denna ska vara upplåten för gemensamt ändamål före genomförandetidens utgång.

Ersättning för upplåtelse/inlösen av allmän plats bestäms i lantmäteriförrättningen om parterna inte har reglerat detta i avtal innan.

9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sabina Uzelac (telefon 0346-886260) vid Falkenbergs kommuns samhällsbyggnadsavdelning är handläggare för planarbetet. I kommunens arbetsgrupp för detaljplanen har följande medverkat: Janna Andersson, Charlotte Ljung och Jesper Shabani.

Planen har utarbetats av Christian Jönsson Hammenfors och Karin Edeskog på Norconsult AB, Göteborg.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Sabina Uzelac
Planarkitekt

Daniel Helsing
T.f. planchef