



Falkenbergs
kommun

ARBETSMATERIAL Granskningshandling



Detaljplan för bostäder

Skrea 29:1 m. fl.

Falkenbergs kommun, KS2015/285

Planbeskrivning

Upprättad 2022-04-28

Reviderad 2026-08-__ KONCEPT ARBETSMATERIAL

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. Den 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, 2026-08-18 KONCEPT

Plankarta 2026-08-18 KONCEPT

Illustrationskarta, 2026-08-18 KONCEPT

Samrådsredogörelse, 2026-08-18 KONCEPT

Övriga handlingar

Grundkarta/Primärkarta, 20__-__-__

Bilaga A: Trafikbullerutredning, 2026-03-18, Sweco

Bilaga B: Miljöteknisk markundersökning, 2018-03-27, ÅF

Bilaga C: Miljöteknisk markundersökning, 2023-05-18, AFRY

Bilaga D: Geoteknisk undersökning, 2018-03-16, Sigma Civil

Bilaga E: Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2018-03-16, Sigma Civil

Bilaga F: Trafikutredning, 2022-04-25, Norconsult

Bilaga G: VA utredning, 2026-XX-XX, COWI

Bilaga H: Säkerhet golf, 2026-07-08, Tengbom

Bilaga I: Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-04-12

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Granskning 9 september – 7 oktober 2026

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-10-07 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Sigrid Boëthius Väärt, 010 721 14 90

plan@falkenberg.se

0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	6
Detaljplanens syfte.....	6
Planens huvuddrag	6
Planens bakgrund och handläggning.....	6
Preliminär tidplan.....	6
Läge, areal och markägförhållanden	7
2 Tidigare ställningstaganden	8
Kommunala mål, strategier och program.....	8
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	8
Detaljplaner.....	8
3 Avvägningar enligt miljöbalken	9
Miljökvalitetsnormer	9
Riksintressen och Natura 2000.....	9
Strandskydd och biotopskydd	10
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	10
5 Förutsättningar och förändringar	10
Mark, vatten och vegetation	10
Natur.....	11
Fornlämningar	12
Geoteknik och radon.....	12
Förorenad mark	13
Översvämning	15
Landskapsbild, befintlig bebyggelse, kulturmiljö	16
Planerad bebyggelse	16
Planförslaget.....	18
Närhet till golfbana.....	22
Buller och vibrationer	23
Offentlig och kommersiell service.....	25
Fritid, rekreation och lek	25
Trygghet och tillgänglighet	25
Skyddsrum	25
Gator och trafik.....	25

6 Teknisk försörjning	28
VA och skyfall	28
Värme, gas, el, bredband och opto.....	30
Avfall	30
Räddningstjänst	31
7 Genomförande av planförslaget	31
Organisatoriska och administrativa frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor	41
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	42
9 Medverkande.....	44

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Skrea 29:1 samt en utveckling av Skreavägen med en ny busshållplats med tillhörande komplement inom allmän gatumark. Utöver detta syftar detaljplanen till att säkerställa bevarandet av skogen som en skyddszon mellan det nya bostadsområdet och den befintliga golfbanan norr om planområdet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av parhus, kedjehus, radhus eller flerbostadshus i upp till två våningar. Detaljplanen möjliggör som mest 20 radhus. Detaljplanen inrymmer en viss flexibilitet som innebär att det kan bli något fler bostäder om flerbostadshus byggs på platsen, som mest runt 25 bostäder

Delar av Skrea 29:1 planläggs som allmän parkmark i syfte att hantera dagvatten, samt som allmän plats natur i syfte att hantera skyfall och fungera som en skyddszon mellan den nya bostadsbebyggelsen och närliggande golfbana. Det senare gäller även delar av Skrea 14:5 (2) och Skrea 8:4. Delar av dessa fastigheter planläggs som golfbana, i enlighet med nuvarande användning, för att säkerställa att befintlig skog behålls som en skyddszon mot den nya bostadsbebyggelsen.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2016-02-02 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till en detaljplan för nya bostäder inom de aktuella fastigheterna. Efter samrådet har planområdet har minskats och ett par fastigheter har utgått.

Detaljplanen tas fram genom standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2020:603, BFS 2020:5, BFS 2020:8) samt Boverkets planbestämmelsekatalog.

Preliminär tidplan

Samråd våren 2022

Granskning hösten 2026

Antagande våren 2027



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i sydöstra Falkenberg, cirka 5 km från Falkenbergs centrum. Området avgränsas i norr av Falkenberg golfklubbs golfbana och i syd av Skreavägen. I öster angränsar planområdet till ett skogsparti, och i väster till en bostadsfastighet. Söder om planområdet ligger Skrea 6:164 som idag är ett skogsområde, där det också planeras för ny bostadsbebyggelse.

Planområdet är cirka 1,7 ha stort.



Figur 1: Orienteringskarta. Planområdet är markerat med röd vit cirkel.



Figur 2: Planområdet och dess närområde. Planområdet är markerat med röd linje. Röd prickad linje visar planområde för angränsande pågående detaljplan för Skrea 6:164.

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

Vision

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 2023 en politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

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

Strategi för bostadsförsörjning

Kommunens mål för bostadsförsörjningen är bland annat att skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen och att skapa attraktiva bostadsområden med variation.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med intentionerna i Falkenbergs kommuns översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Falkenberg stad. I Översiktsplan 2.0 är området utpekad som delområde kusten. I översiktsplanen har fem övergripande strategier formulerats, vilka skall vara vägledande för kommunens arbete med samhällsutveckling. Planförslaget berörs framför allt av strategi 1, Planera för en hållbar samhällsutveckling, strategi 2, Satsa på hållbara person- och godstransporter, samt strategi 3, Förstärk Falkenberg stad.

I fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad finns området med som utbyggnadsområdet Lunnaslätt-Skrea motell, främst avsett för bostäder i blandade storlekar och upplåtelseformer.

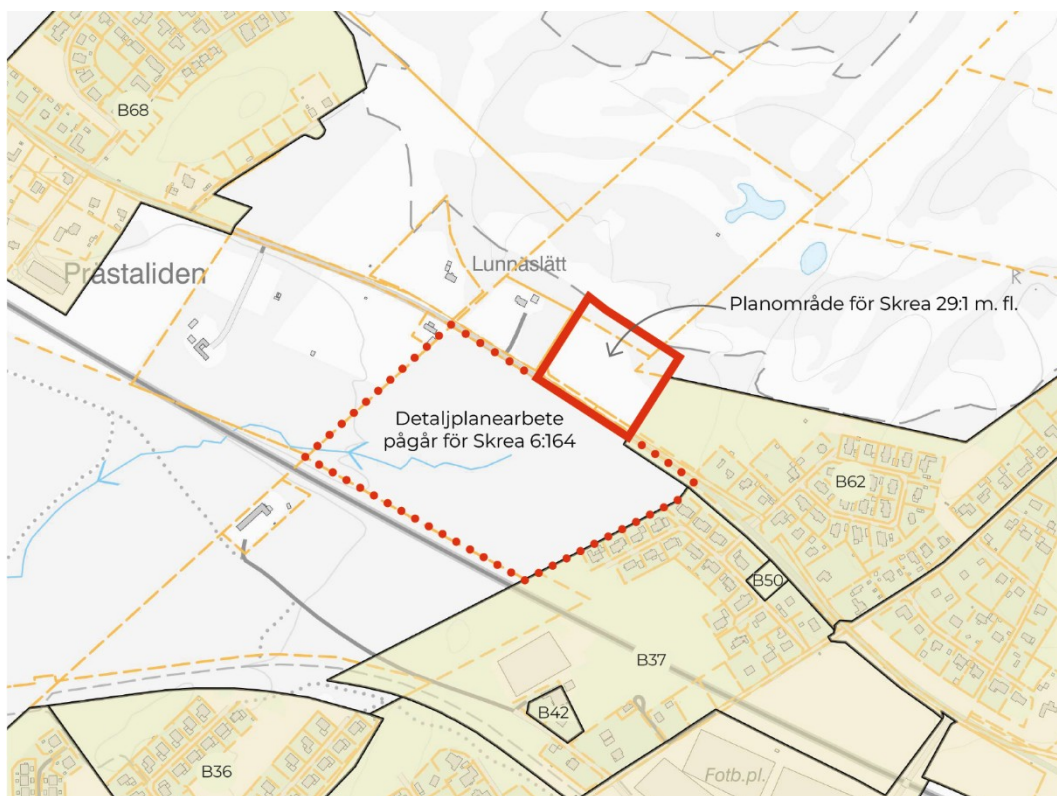
Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar och enligt planeringsstrategi, fastställd 2024-04-23. Fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad är antagen 2022-09-01 § 120 KS 2017/189, laga kraft 2023-03-25.

Detaljplaner

Planområdet är tidigare inte detaljplanelagt.

I öst angränsar planområdet till Detaljplan för Skrea 8:2 m fl (Detaljplan B62), för bostäder. Området närmast i B62 är planlagt som allmän plats natur.

Söder om planområdet pågår ett detaljplanearbete för bostäder och dagvattendamm inom Skrea 6:164 (tidigare Skrea 6:45). A:ntagande är planerat till hösten 2026.



Figur 3: Gällande planer och pågående planarbete. Planområdet för Skrea 29:1 är markerat med röd heldragen linje. Planområdet för angränsande detaljplan för Skrea 6:164 är markerat med röd prickad linje.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Miljökvalitetsnormer

Inga vattenförekomster påverkas direkt av ett genomförande av planförslaget. Avrinning sker till havet och förutsatt att dagvattnet renas och fördröjs lokalt innebär planförslaget ingen negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Årsdygnstrafiken på Skreavägen uppgår i dagsläget till cirka 1 250 fordon och miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte. Den trafikökning planförslaget bedöms medföra anses inte innebära att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids i framtiden heller.

Det omgivningsbuller som planområdet exponeras för eftersträvas att hållas på en nivå som inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Planen utformas så att Naturvårdsverkets riktlinjer uppfylls.

Riksintressen och Natura 2000

Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på något riksintresse eller Natura 2000-område.

Planområdet ligger strax norr om riksintresse för högexploaterad kust samt rörligt friluftsliv. Närmaste Natura 2000-område är Källtorps våtmarker som ligger drygt 1 km norr om planområdet. Källtorps våtmarker är även särskilt utpekade riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Natura 2000-området Ätran ligger som närmast ungefär 1500 meter från aktuellt planområde.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd. Det finns inte några biotopskyddade objekt inom planområdet.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens ställningstagande

En undersökning om planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan har tagits fram 2022-04-12, bilaga I. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan med motiveringen att ett genomförande av planen inte kommer medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse. Inom planområdet har tidigare funnits ett motell. Byggnaden är numera riven och det som återstår av anläggningen är asfalterade ytor där det funnits parkering med mera. Väster om planområdet ligger två småhus.

Länsstyrelsen i Hallands län delar kommunens bedömning (yttrande 2022-06-15).

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs idag i huvudsak av asfalterad mark. På platsen fanns tidigare ett motell med drivmedelsförsäljning som brann ner år 2021. Inom planområdets norra del finns ett skogsparti som domineras av tallskog och som arrenderas ut till Falkenbergs golfklubb. I den östra delen av planområdet finns en kulvert för

Kvicksandsbäcken som rinner söderut genom planområdet. I planområdets södra del ligger den kommunala vägen Skreavägen.

Marken inom planområdet är relativt plan med en generell svag sluttning åt sydväst. Höjder varierar mellan cirka + 27 meter och + 29 meter.

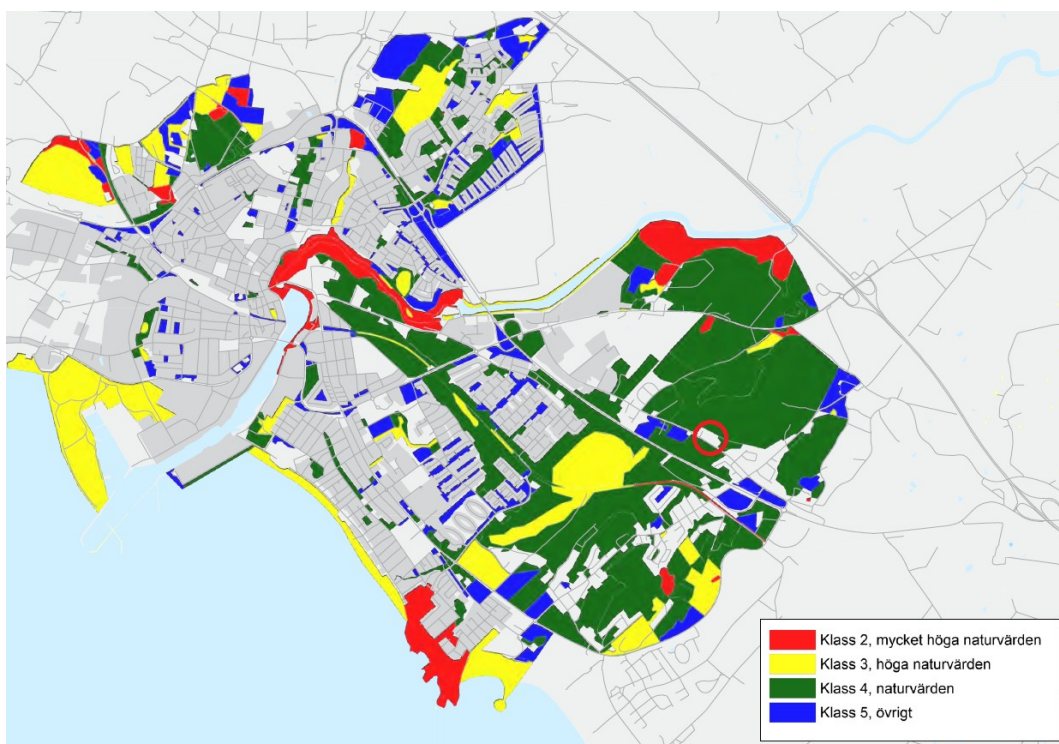


Figur 4: Ortofoto med befintliga förhållanden. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Natur

Skogsområdet och golfbanan i norra delen av planområdet, samt Slättenskogen söder om Skreavägen utgör biotopytor med naturvärdesklass 4 enligt Falkenberg kommuns biotopkartering (2011). Öster om planområdet finns en identifierad biotop (Biotopyta 128-35) med naturvärde klass 4 avseende vegetationsrik damm med bra förutsättningar för amfibier.

Skogsområdet i planområdets norra del planläggs som allmän plats [NATUR] samt som kvartersmark för golfbana [R1]. Marken med golfbanan planläggs med bestämmelse att inga byggnader får uppföras inom marken samt att träd med en större stamdiameter än 20 cm vid 80 cm höjd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Detta syftar till att bevara skogsområdet med dess naturvärden, samt skogens funktion som skydd mellan golfbanan och bostäderna.



Figur 5: Karta över naturvärden från "Tätortsnära natur i Falkenberg" 2011. Planområdets läge är markerat med en röd ring.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet enligt fornsök (Riksantikvarieämbetet). Om fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap. 10 § lagen (1988:950).

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning utfördes av Sigma 2018, bilaga D. Utredningen omfattar ett större område än själva planområdet.

Marken inom planområdet består främst av ett tunt lager fyllnadsmaterial ovanpå naturliga jordlager. Fyllnadsmaterialet är cirka 0,3–0,4 meter tjockt och består av asfalt och grusig sand. Under fyllnadsmaterialet finns mullhaltig sand, sand, gyttjig sand, torvig gyttjig sand, grusig sand och siltig grusig sand. Inom utredningsområdet finns även jord med organiskt material, till exempel mull, torv och gyttja. De naturliga jordlagren har påträffats ner till cirka 4,2 meters djup. Hur djupt det är till berg är inte känt, men det bedöms vara mellan 1 och 20 meter enligt SGUs jorrdjupskarta.

Grundvattnet ligger högt, särskilt nära Skreavägen. Därför rekommenderas att marken höjs innan byggnation för att minska risken för problem med grundvatten. Om marken fylls upp kan mindre sättningar uppstå, vilka bedöms bli små och ske relativt snabbt.

Byggnader rekommenderas att grundläggas med platta på mark. All organisk jord ska tas bort innan grundläggningen. Schaktbotten ska packas och ett materialskiljande lager ska läggas ut för att ge en stabil grund. Tillfälliga schakter ovanför grundvattennivån bedöms kunna utföras med en släntlutning på 1:1,5.

Marken bedöms vara stabil och några generella stabilitetsproblem finns inte. Om marken fylls upp med mer än en meter bör stabilitetsanalyser utföras för att säkerställa totalstabiliteten, särskilt mot Skreavägen. Några större sättningsproblem förväntas inte. När byggnadernas utformning och marknivåer är bestämda behöver beräkningar göras för att säkerställa att sättningarna blir acceptabla.

Planerad bebyggelse bedöms inte orsaka problem med erosion.

Marken släpper igenom vatten relativt bra, men eftersom grundvattnet ligger nära markytan är möjligheterna att ta hand om dagvatten lokalt begränsade. Grundvatten har uppmätts på ett djup mellan cirka 0,5 och 0,9 meter. Grundvattnet strömmar i huvudsak parallellt med Skreavägen mot nordväst.

Området bedöms ha normal risk för markradon, men på vissa platser kan risken vara högre. Därför ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

Rekommendationer från den geotekniska utredningen:

- I samband med detaljprojektering rekommenderas att geoteknisk sakkunnig anlitas för att verifiera föreslagna tekniska lösningar och konstruktioner.
- Kompletterande geoteknik rekommenderas att utföras för att närmare fastställa förekomst och egenskaper hos förekommande organiska jordlager.
- Kompletterande geoteknik rekommenderas ifall större laster, i form av tunga konstruktioner eller uppfyllnader kommer att bli aktuella.
- Kontinuerliga grundvattenavläsningar över minst ett år rekommenderas för att få en bättre överblick över grundvattnets variationer.

Förorenad mark

Inom Skrea 29:1 finns markföroreningar som behöver avhjälpas. Det rör sig bland annat om PCB och eventuell förekomst av petroleumämnen intill kvarlämnade installationer i mark.

ÅF Infrastructure AB utförde en miljöteknisk markundersökning 2018, bilaga B, och en kompletterande undersökning 2023, bilaga C, för att avgränsa tidigare påträffade föroreningar i mark och utreda föroreningssituationen vidare.

Miljöteknisk markundersökning 2018

Vid den miljötekniska markundersökningen 2018, bilaga B, togs prover från jord, grundvatten och asfalt. Undersökningen påvisade inte några petroleumföreningar i marken eller grundvattnet. Påträffade halter av metaller låg under gällande riktvärden. Asfalten bedömdes inte vara tjärasfalt. I två jordprover nära byggnaderna hittades PCB i halter som är högre än riktvärdet för känslig markanvändning och det bedömdes som sannolikt att PCB skulle kunna finnas i grönytorna runt den gamla motellbyggnaden.

Efter utredningen kvarstår osäkerhet om det finns petroleumföreningar nära gamla installationer som finns kvar i marken, eftersom deras exakta lägen är okända och provtagningen därför inte kunnat ske i direkt anslutning till dem. Andra föreningar som skulle kunna finnas på fastigheten efter branden 2022 är bland annat PFAS och dioxiner. Det är även osäkert om föroreningssituationen har förändrats efter att byggnaderna revs. Det saknas uppgifter om hur rivningsmaterialet togs om hand och om byggnaderna sanerades från asbest och PCB innan rivningen.

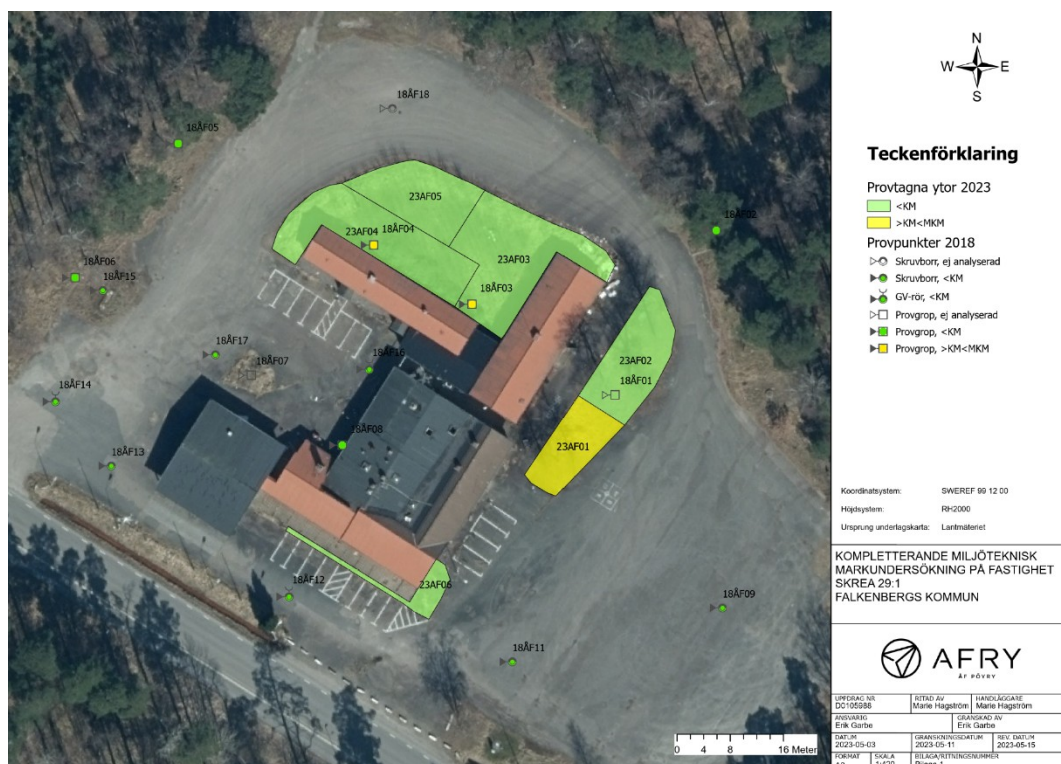
Kompletterande miljöteknisk markundersökning 2023

En kompletterande markundersökning, bilaga C, utfördes 2023 för att ta reda på hur utbredd PCB-föroreningen är, i plan och på djupet. Undersökningen skulle också kontrollera om det finns PFAS, metaller och dioxiner i den ytliga jorden nära byggnaderna som brann.

Undersökningen visade att ett jordprov innehöll PCB i halter som är högre än riktvärdet för känslig markanvändning. Ämnet PFOS, som är en typ av PFAS, hittades också i marken. Halten var lägre än riktvärdet för PFOS. Däremot var den sammanlagda halten av fyra PFAS-ämnen högre än SGI:s föreslagna riktvärde för mindre känslig markanvändning. För övriga analyserade ämnen, bland annat metaller och dioxiner, hittades inga halter som överskrider styrande riktvärden.

PCB påträffades i den översta delen av marken (0–0,2 meter under markytan) i halter som är högre än riktvärdet för känslig markanvändning. Undersökningen visar att föroreningen inte finns djupare än 0,5 meter. Den bedöms också vara begränsad till ett mindre område som omges av asfalterade ytor. Föroreningen ska tas bort i samband med de planerade markarbetena.

I den tidigare undersökningen, 2018, påträffades PCB i halter som är högre än riktvärden för känslig markanvändning vid den tidigare nordvästra byggnaden. Samlingsprov från undersökningen 2023 tyder på att det finns en lokal PCB-förorening där som också behöver hanteras. Denna förorening bör avgränsas på nytt i samband med planerade markarbeten.



Figur 6: Resultat miljöteknisk markundersökning, år 2018 och 2023, från bilaga C.

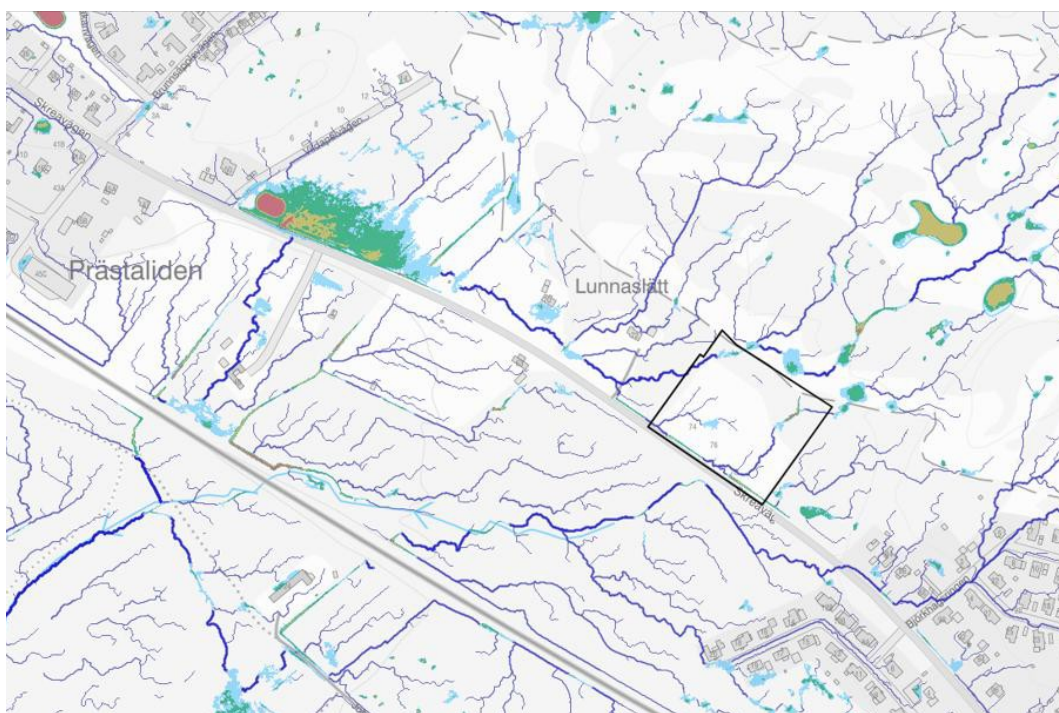
Inför byggandet av bostäder ska de gamla nedgrävda cisternerna på fastigheten tas bort. När cisternerna grävs upp ska marken runt och under dem kontrolleras för att säkerställa att det inte finns kvar några föroreningar.

Om man under arbetets gång upptäcker en förorening som kan innebära en risk för människors hälsa eller miljön ska tillsynsmyndigheten informeras omedelbart, enligt miljöbalken.

Eftersom marken innehåller föroreningar över gällande riktvärden är de planerade markarbetena anmälningspliktiga. En anmälan om saneringsåtgärder ska skickas till tillsynsmyndigheten senast sex veckor innan schaktarbetena börjar. Arbetena får inte starta förrän myndigheten har godkänt anmälan. Anmälan ska bland annat beskriva hur de uppgrävda jordmassorna ska hanteras, vart förorenade massor ska transporteras om de inte kan återanvändas, samt hur miljökontrollen ska genomföras under arbetet.

Översvämning

Skyfallskartering visar att planområdet berörs av rinnvägar från högre belägna områden, bilaga G. Planområdet berörs även av höga grundvattennivåer och det behövs en generell höjning av marken där ny bebyggelse planeras. [Markhöjningen i kombination med avskärande dike skyddar bebyggelsen mot flöden från högre belägna områden i samband med skyfall. Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring för nedströms belägna områden.](#)



Figur 7: Rinnvågar vid skyfall, från bilaga G. Planområdet är markerat med svart linje. Planområdet berörs av ett större rinnstråk i norr och ett mindre rinnstråk i östra delen. Båda rinnstråken kommer från golfbanans område och rinner vidare åt nordväst till en större lågpunkt norr om Skreavägen, där en stor volym samlas, innan vattnet rinner vidare söderut mot Kvicksandsbäcken.

Landskapsbild, befintlig bebyggelse, kulturmiljö

Det finns inga höga kultur- eller arkitektoniska värden eller någon känslig landskaps- eller stadsbild inom eller i anknytning till planområdet. Landskapet är lätt kuperat, med större höjder nordöst om planområdet. Den närmast omgivande bebyggelsen är främst småskalig bostadsbebyggelse, dels ett par villafastigheter i väster, dels småhusbebyggelsen i Skrea i öster. Bebyggelsen i Skrea är heterogen, med en blandning av äldre och modernare bebyggelse.

Motellet som tidigare fanns på Skrea 29:1 var kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, men inga byggnadskroppar finns kvar efter branden 2021.

Planerad bebyggelse

Planförslaget rymmer viss flexibilitet och medger radhus, parhus, kedjehus och i delar även flerbostadshus, i högst två våningar.

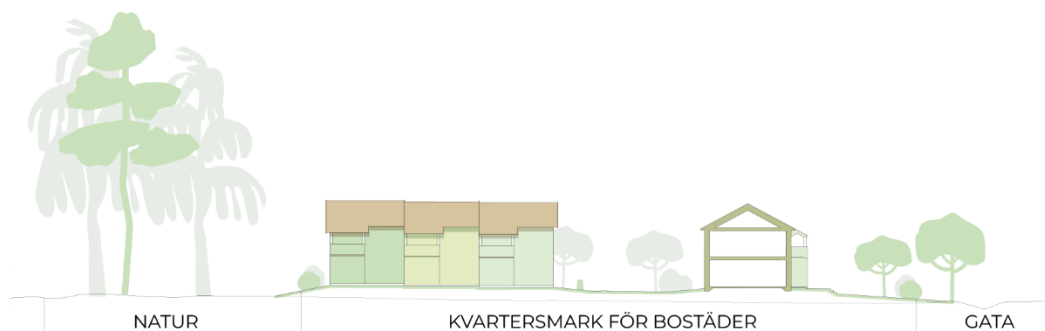
Det illustrerade förslaget redovisar 20 radhus grupperade utefter en kvartersgata. Husgruppernas storlek varierar från tre till fem hus med släpp mellan grupperna. I gatans östra ände planeras en vändplats med en rundel som kan utformas med grönska. Ytor avsätts för samlad parkering, dels centralt i området, dels i områdets nordvästra ytterkant. Ytterligare parkering kan anordnas vid respektive bostad.



Figur 8: Illustrationsplan som visar planförslaget tillsammans med planerad bebyggelse i detaljplan för Skrea 6:164. Planområdet för Skrea 29:1 är markerat med svart streckad linje. Andra byggnadsförslag är möjliga. Blå ruta illustrerar nätstation och grå rutor illustrerar garage.



Figur 9: Principsektion A-A. Befintlig respektive ny marknivå redovisas med tunn respektive tjock linje.



Figur 10: Sektion B-B. Befintlig respektive ny marknivå redovisas med tunn respektive tjock linje.



Figur 11: Bilden illustrerar planförslagets gränsdragningar gentemot befintliga förhållanden. **Bild ska bytas ut.**

Planförslaget

Nya bostäder möjliggörs inom kvartersmark för bostäder [B]. Detaljplanen möjliggör att parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus kan byggas på platsen. Detaljplanen möjliggör som mest 19 radhus om alla kvarter nyttjas för detta. Alternativt kan de östra kvarteren och det nordvästra kvarteret bebyggas med flerbostadshus, med samma totala byggnadsarea.

Alla tillkommande bostadshus regleras till högst 8,5 meters nockhöjd med lutande tak för att säkerställa att tillkommande byggnader högst blir 2 våningar. Planförslaget kommer därför inte att innebära någon ökad beskuggning av befintlig bebyggelse eller innebära några ogynnsamma skuggförhållanden inom planområdet.

Centralt och i västra delen av planområdet medges gemensamhetsanläggningar för parkeringar att anordnas samt möjlighet till att uppföra garage. Parkeringar kan också anordnas inom respektive framtida bostadsfastighet.

Inom bostadsmarken möjliggörs gemensamhetsanläggningar för gator för att säkra åtkomst till de nya bostäderna, samt till golfbanan norrut och den tillkommande transformatorstationen.

I den nordvästra delen av planområdet planläggs markytor för en ny transformatorstation [E₁] som är nödvändig för utbyggnad av aktuellt planområde samt det framtida planområdet söder om Skreavägen.

I detaljplanen planläggs delar av Skrea 29:1 med befintlig skog som allmän plats natur. Inom planområdet ingår även en del av golfbanan, [R₁]. Syftet är att bevara ett befintligt skogsområde som utgör en skyddszon mellan bostadsmarken och golfbanan. Den del av golfbanan som ingår i planområdet planläggs med byggnadsförbud, samt att träd får inte avverkas, förutom om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Del av Skreavägen ingår i planområdet och planläggs som allmän plats [GATA] tillsammans med delar av Skrea 29:1 för att även inrymma en framtida GC-väg och busshållplats. Skreavägen kommer fortsatt utgöra huvudsaklig angöringsväg.

Allmän plats

GATA

GATA

Gata avser trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Avsikten är att fastställa Skreavägens gatuområde och möjliggöra tillhörande funktioner som busshållplats, diken och trädplantering.

NATUR

NATUR

Området norr om den planerade bostadsmarken planläggs som allmän plats natur. Även komplement till naturområdets användning ingår. Avsikten är att fastställa att det befintliga skogsområdet bevaras för ett skyfallsdike samt för att upprätthålla en skyddsbarriär mellan golfbanan och den nya bostadsmarken.

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.

R₁

Golfbana

Bestämmelsen möjliggör en besöksanläggning med användning golfbana och bekräftar därmed den befintliga markanvändningen som golfbana. Även komplement till besöksanläggningen ingår i användningen.

E

Transformatorstation

Bestämmelsen möjliggör en transformatorstation som är nödvändig att etablera i området. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen.

Begränsning av markens utnyttjande

$\cdot \cdot \cdot \cdot \cdot$

Marken får inte förses med byggnad

I syfte att säkerställa en ändamålsenlig struktur inom kvartersmarken för bostäder regleras delar av planområdet med prickmark. Detta för att säkerställa tillräckligt utrymme mellan tillkommande bostadsbebyggelse och de andra användningarna inom planområdet samt möjliggöra kvartersgator inom marken. Golfbanan [R₁] regleras med prickmark i syfte att ingen byggnad ska kunna uppföras på marken för att bevara befintlig skog.

$\perp + \perp + \perp + \perp$

Marken får endast förses med komplementbyggnader

I syfte att säkerställa en ändamålsenlig struktur inom kvartersmarken för bostäder regleras delar av planområdet med korsmark i syfte att styra var garage kan placeras. Markytorna utgör även markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Syftet är även att styra placering av bostadshus längre bort från riskzonen för golfbollar från golfbanan i norr.

Höjd på byggnadsverk

h_1

Högsta tillåtna nockhöjd är 5 meter.

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra komplementbyggnader i en våning med ett lutande tak.

h_2

Högsta tillåtna nockhöjd är 8,5 meter.

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder i två våningar med ett lutande tak.

Markens anordnande och vegetation

n_1

Träd med en större stamdiameter än 20 cm vid 80 cm höjd, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Planbestämmelsen syftar till att bevara befintligt skogsområde som en skyddsbarriär mellan golfbanan i norr och den nya bostadsmarken.

n_2

Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att en del av dagvattnet inom den nya bostadsmarken kan infiltrera i marken.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa markåtkomst inom kvartersmarken för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för
vägändamål

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för väg för de tillkommande bostäderna, transformatorstationen samt för golfanläggningens behov av åtkomst via det nya planområdet.

g_2 Markreservat för gemensamhetsanläggning för
parkeringsändamål

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra gemensamhetsanläggningar för parkeringsändamål inom kvartersmarken för bostäder. Detta för att flera fastighetsägare ska kunna samordna parkeringsbehov inom områden för korsmark.

Stängsel, utfart och annan utgång

 Utfart får inte finnas

Planbestämmelsen syftar till att styra utfarten för den nya bostadsmarken till den västra delen av planområdet samt att säkerställa att en busshållplats kan etableras på den norra sidan av Skreavägen inom allmän plats GATA.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 22 grader

Planbestämmelsen är generell och gäller inom hela kvartersmarken för bostäder. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en god helhetsverkan inom det nya planområdet samt gentemot omgivande bebyggelse.

Utformning

f_1 Endast parhus, kedjehus eller radhus

f_2 Endast parhus, kedjehus, radhus eller flerbostadshus

Planbestämmelse f_1 och f_2 syftar till att möjliggöra en blandning av bostäder.

Utförande

b_1 Källare får inte finnas.

Planbestämmelsen syftar till att ta bort möjligheten att bygga källare på grund av höga grundvattennivåer i området.

Utnyttjandegrad

e_1 Största bruttoarea är 250 kvadratmeter

Planbestämmelsen medger en byggrätt för till exempel garage och carport motsvarande 11 platser eller andra former av bostadskomplement.

e₂ Största bruttoarea är 110 kvadratmeter

Planbestämmelsen medger en byggrätt för till exempel garage och carport motsvarande 6 platser eller andra former av komplement.

e₃ Största byggnadsarea är 660 kvadratmeter

Planbestämmelsen medger en byggrätt motsvarande upp till 6 bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus, alternativt flerbostadshus med en total area i enlighet med bestämmelsen.

e₄ Största byggnadsarea är 550 kvadratmeter

Planbestämmelsen medger en byggrätt motsvarande upp till 5 bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus, alternativt flerbostadshus med en total area i enlighet med bestämmelsen.

e₅ Största byggnadsarea är 330 kvadratmeter

Planbestämmelsen medger en byggrätt motsvarande upp till 3 bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus, alternativt flerbostadshus med en total area i enlighet med bestämmelsen.

Planbestämmelse e₃ - e₅ syftar till att möjliggöra ny bebyggelse där gårdsmiljö och ytor för dagvatteninfiltration inryms.

Största byggnadsarea per radhus, kedjehus eller parhus är 110 m², inkluderat komplementbyggnader

Planbestämmelsen säkerställer en största byggnadsarea per radhus, kedjehus eller parhus med komplementbyggnader inom varje fastighet i syfte att underlätta genomförbarheten av detaljplanen.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpats.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga markföroreningar inom kvartersmarken för bostäder avhjälpas innan startbesked får ges för nya bostäder.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för avverkning av träd

Planbestämmelsen syftar till att säkra att planbestämmelse n₁ efterlevs.

Närhet till golfbana

Med tanke på närheten till golfbanan och eventuella risker för de nya bostäderna har en bedömning av säkerheten utförts av Tengbom, bilaga H. Delar av planområdet ligger inom riskzon för golfslag. Planförslagets utformning innebär att bostäder och ytor för stadigvarande vistelse bedöms ligga utanför riskzonen och

planförslaget bedöms kunna ge erforderlig säkerhet vad gäller golfspel och flygande bollar.

Den befintliga skogen är både en effektiv skyddsskärm och värdefull för golfbanans landskapsrum och ska bevaras, men analysen tar ändå höjd för ett värsta scenario ifall att träden exempelvis skulle fällas i en storm.



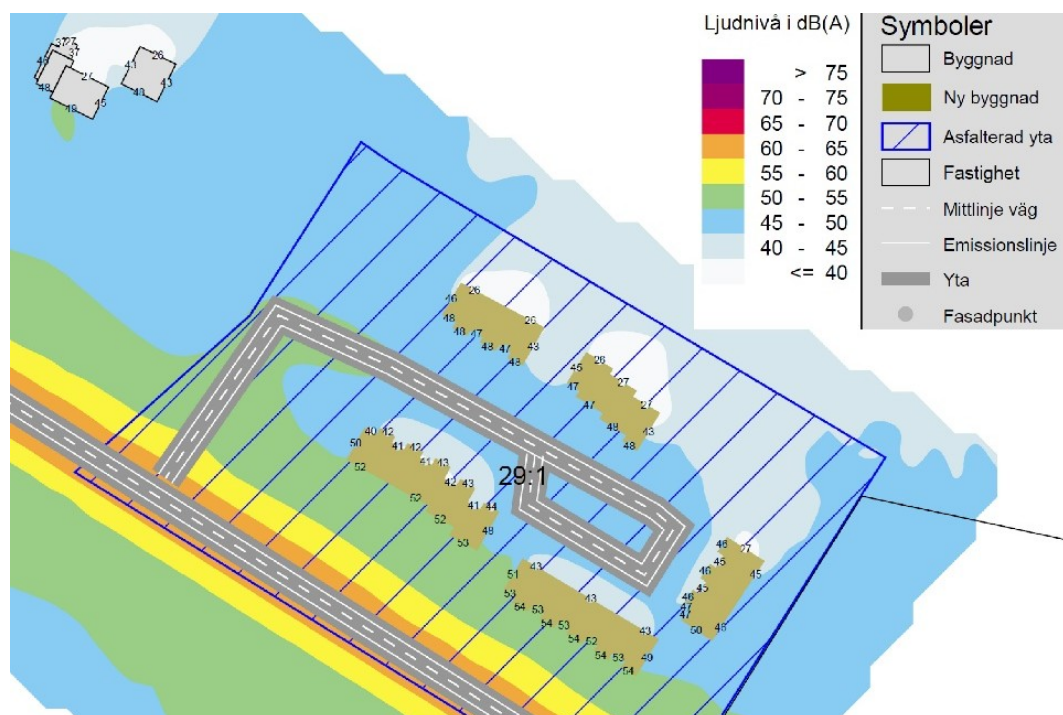
Figur 12: Utsnitt av illustration från bedömning om säkerhet vid golfbana av Tengbom, bilaga H. Slagvinklar i sidled: röd 15 grader, grön 20 grader. Orange yta; bedömd riskzon vid bebyggelse. Illustrationen skiljer sig något från aktuell illustrationsplan, vad gäller bostadshusens placering längs Skreavägen i söder.

Buller och vibrationer

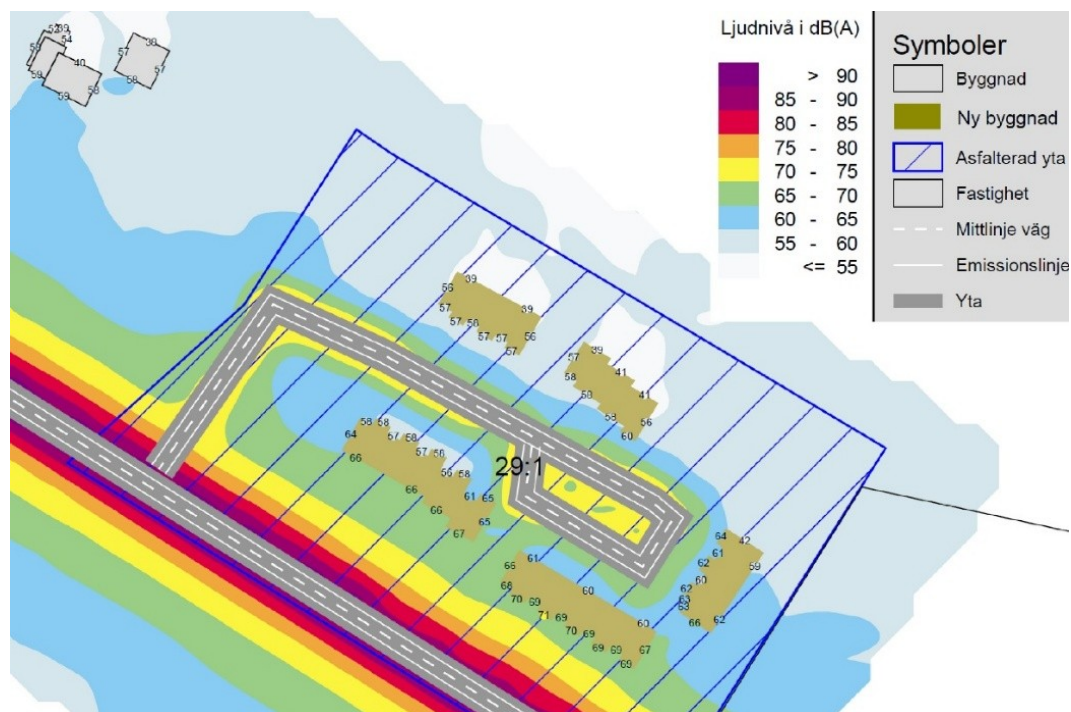
En trafikbullerutredning har tagits fram av Sweco, bilaga A. Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016). Trafiken i utredningens scenarion är uppräknad till prognosår 2045.

Utbyggnaden av de nya bostäderna med tillhörande ny lokalgata och medförd trafikökning bedöms inte påverka ljudnivån vid de befintliga bostadshusen väster om planområdet. I modellen förblir den högsta ekvivalenta och maximala ljudnivån vid befintliga bostäder densamma som för nollalternativet. Befintliga byggnader uppfyller därmed fortsatt Naturvårdsverkets riktvärden. De nya bostäderna kommer utsättas för en högsta ekvivalent ljudnivå på 54 dBA och maximal ljudnivå på 71 dBA ljudnivå utomhus vid fasad. Bostäderna klarar därmed trafikbullerförordningens riktvärden. För de planerade bostäderna närmast Skreavägen överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på gårdsmiljön i sydväst, mot vägen. På de berörda gårdarna uppgår nivåer till 50 – 55 dBA ekvivalent ljudnivå och för de bostäderna behöver primära uteplatser anordnas på den nordöstra sidan av huset där riktvärdena inte överskrider. Alternativt kan en gemensam uteplats anordnas där riktvärdena innehålls.

Illustrerad bebyggelse i utredningen skiljer sig något från aktuell illustrationsplan.



Figur 13: Ekvivalent ljudnivå. Värden vid hus avser högsta beräknat frifältsvärde vid fasad på något våningsplan. Ljudutbredning är beräknad 1,5 m över mark.



Figur 14: Maximal ljudnivå. Värden vid hus avser högsta beräknat frifältsvärde vid fasad på något våningsplan. Ljudutbredning är beräknad 1,5 m över mark.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger vid Kristineslättssallén ca 3 km från planområdet och närmaste vårdcentral ligger ca 1 km från planområdet. Den närmaste förskolan är cirka 1,5 km väster om planområdet och grundskola är Hjortbergsskolan, årskurs F-6, som ligger ca 3,5 km från planområdet. I närheten av skolan finns äldre- och gruppboende samt kommersiell- och offentlig service.

Friytor, rekreation och lek

Planområdet angränsar i norr till Falkenbergs golfklubb. Mellan planområdet och närmaste fairway finns ett skogsparti av visuellt värde. Cirka 500 m sydväst om planområdet ligger Slättens motionsspår. I anslutning till Slättens motionsspår finns ett större sammanhängande grönområde.

En ny lekplats föreslås i angränsande detaljplan för Skrea 6:164. Den planerade lekplatsen kommer ligga cirka 50 -100 meter söder om planområdet. Enligt Falkenbergs kommuns program med riktlinjer för utomhuslek (2018) ska lekmiljöer kunna nås utan att korsa en barriär som exempelvis en trafikled med hastighetsbegränsning över 40 km/h. En förhöjd gångpassage med mittrefug planeras över Skreavägen.

Trygghet och tillgänglighet

Utbyggnad av bostäder medför en ökad trygghet för gående och cyklande som färdas utmed Skreavägen. Den busshållplats som angränsar till planområdet bidrar till planområdets tillgänglighet.

Inom planområdet är nivåskillnaderna små och det bedöms finnas goda förutsättningar för att uppnå krav på tillgänglighet för bostäder.

Skyddsrum

Skyddsrum finns drygt 1 km från planområdet, på fastigheten Tryckaren 1, med 72 platser samt Slätten 1:31, med 32 platser.

Gator och trafik

Planområdet ligger intill Skreavägen, som är en kommunal väg med hastighetsgränsen 50 km/h. Vägen fungerar som tillfartsväg för boende och verksamheter längs Skreavägen.

Ett trafikförslag har tagits fram av Norconsult, bilaga F. Trafikförslaget är samordnat med planläggningen av Skrea 6:164 söder om Skreavägen. Exempelvis är korsning, ny busshållplats och passage över Skreavägen samordnade. Trafikförslaget arbetades fram för ett större område än det nu aktuella planområdet, med ytterligare bostadsbebyggelse och gata västerut. Det aktuella

planförslaget är utformat med avsikten att det ska vara möjligt att bygga trafiklösningen för det större området i framtiden.



Figur 15: Trafiklösningen som är samordnad med Skrea 6:164 har tagits fram av Norconsult, bilaga F. 1. Busshållplats, 2. Upphöjt övergångsställe med refug, 3. Korsning samordnas med Skrea 6:164, 4. Nytt läge för underhållsväg till golfbanan och skogen, 5. Vändslinga för avfallshämtning, 6. Blå streckad linje visar tidigare planerad gatustruktur som fortfarande är möjlig.

Gång- och cykel

Planområdet kommer anslutas till gång- och cykelvägnätet på södra sidan om Skreavägen med en ny planerad passage över vägen. Passagen ska förläggas öster om infarten till det nya bostadsområdet, som en förhöjd gångpassage enligt VGU med en 2 meter bred mittrefug. Den förhöjda passagen kommer att bidra till en lägre hastighet längs Skreavägen.

Internt inom bostadsmarken kan gång- och cykeltrafik ske blandat med biltrafiken givet den låga trafiken.

Motortrafik

I juni 2017 har Skreavägens trafikmängd uppmätts till 1 238 ÅDT (årsdygnstrafik), med 25% tunga fordonspassager. Prognostiserad trafikökning till 2040 enligt Trafikverkets uppräkningsstatistik är 1 683 ÅDT. Skreavägen har en hastighetsgräns på 50 km/h och fungerar som tillfartsväg för boende och verksamheter som ligger längs Skreavägen.

Utfart mot Skreavägen placeras i planområdets västra del, i en korsning som samordnas med den angränsande detaljplanen för Skrea 6:164. Den tillkommande trafikmängden från de nya bostäderna (cirka 150 fordonsrörelser per dygn) bedöms inte påverka kapaciteten inom Skreavägen negativt.

Detaljplanen bekräftar delar av Skreavägens befintliga vägområde samt en utökning norrut av gatuområdet inom Skrea 29:1 i syfte att möjliggöra en ny busshållplats och gångväg. Inom kvartersmarken för bostäder regleras ett minst 6 meter brett område för gemensamhetsanläggning för vägändamål. Gatubredden 5,5 meter möjliggör att en lastbil och personbil kan mötas. Internt inom bostadskvarteret regleras ett vägområde om minst 7 meter, med utrymme för en vändplats med cirka 13 meters radie, för att fordon för avfallshämtning ska kunna vända där.

Inom planområdet finns en tillfartsväg för underhållsfordon till golfbanan i norr. I framtiden kommer golfbanan och transformatorstationen kunna angöras via gemensamhetsanläggningen för väg inom planområdet.

Kollektivtrafik

Området har relativt god tillgång till kollektivtrafik. Från hållplatsen Skrea Lunnaslätt som angränsar till planområdet går buss 351 mot Falkenbergs och Halmstads centrum 1–2 gånger i timmen i vardera riktning. Ett genomförande av detaljplanen och utbyggnaden vid Prästäliden och Skrea kyrkby innebär ett utökat resandeunderlag som kan stödja möjligheten till utbyggd kollektivtrafik.

Detaljplanen möjliggör tillsammans med planarbetet på Skrea 6:164 att hållplatsen Skrea Lunnaslätt får en ny placering och utformning, se figur 15. Ny utformning föreslås med bussfickor, plattform och väderskydd i båda riktningar enligt VGU. Bussfickorna planeras med 3 meters bredd och plattformen med 3,5 meters bredd för att tillåta väderskydd och tillgänglighetsanpassning samt en gångväg som ansluter till de nya bostadsområdena.

Parkering

Parkering löses av fastighetsägare för respektive fastighet i enlighet med kommunens parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2011-03-29. I Falkenbergs parkeringsnormer finns det tre geografiska indelningar där planområdet ingår i 'Övriga Falkenbergs centralort'. Parkeringsnormen anger 11 platser per 1000 m² BTA för bostäder i flerbostadshus. För bostäder i enbostadshus (villa, radhus, kedjehus, parhus) anger den 1,7 platser/hus vid samlokaliserad parkering alternativt 2 platser/hus vid parkering på egen tomt.

Utifrån riktlinjerna genererar det illustrerade förslaget med 20 radhus en efterfrågan på 40 bilplatser som redovisas med fördelning (se figur 15):

- En bilplats vid respektive radhus, 20 st.
- 11 bilplatser i form av öppen markparkering.
- 8 bilplatser i garage.
- 1 bilplats i ficka vid vändplats.

Ett utbyggnadsförslag där småhus kombineras med flerbostadshus genererar något färre bilplatser. Samordnade parkeringar kan anordnas inom markytor med

markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål, alternativt inom tomterna för flerbostadshus.

6 Teknisk försörjning

VA och skyfall

Fastigheten Skrea 29:1 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ska även ingå inom verksamhetsområde för dagvatten. De framtida bostadsfastigheterna kommer ansluta till det kommunala VA-nätet. En VA-utredning har tagits fram av Cowi, bilaga G.

Det finns två scenarion för utbyggnaden. Planförslaget utgår från huvudscenariot att genomförandet samordnas med den angränsande detaljplanen för Skrea 6:164. I det alternativa scenariot sker genomförandet av Skrea 29:1 utan Skrea 6:164.

I huvudscenariot kommer nya VA-ledningar byggas ut längs Skreavägen, från nordväst, med självfall för spillvatten. Fyra fastigheter öster om planområdet kan också anslutas och den avloppspumpstation som fastigheterna idag är anslutna till kan avvecklas. Även Skrea 14:6, väster om planområdet, kommer kunna anslutas.

I det alternativa scenariot kan det istället bli aktuellt att ansluta till befintligt VA-system österut, vilket medför behov av en avloppspumpstation inom planområdet.

Dagvatten

I huvudscenariot kommer dagvatten från planområdet avledas till den planerade dagvattendammen inom det angränsande planområdet för Skrea 6:164 för fördröjning och rening. [Det finns utrymme för att utöka den planerade dammens kapacitet för att ta emot dagvatten även från Skrea 29:1. Kvicksandsbäckens ledning genom Skrea 29:1 kommer anslutas till en ny ledning inom Skrea 6:164, med utlopp nedströms dagvattendammen.](#)

För det alternativa scenariot redovisar VA-utredningen en lösning där dagvattnet fördröjs och renas i en dagvattendamm inom planområdet för Skrea 29:1. Det renade dagvattnet kan sedan ledas till Kvicksandsbäckens ledning. Alternativet innebär att exploateringen inom Skrea 29:1 minskas något och att en yta avsätts som allmän plats park för dagvattendamm. Utredningen visar att detta alternativ är genomförbart och ger tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten.

I det alternativa scenariot kommer Kvicksandsbäckens ledning behålla sitt utlopp söder om Skreavägen i ungefär samma läge som befintligt. Läget justeras något med hänsyn till den planerade nya busshållplatsen.

Utöver den planerade dagvattenhanteringen är det fördelaktigt att utforma kvartersmarken för bostäder med mer grönytor och mindre hårdgjorda ytor, vegetationstak, att leda takvatten från stuprörskastare över grönytor och samla

upp regnvatten. Vändplatsens rundel kan utformas med mycket grönska och intill parkeringar kan regnrabatter eller växtbäddar anläggas.



Figur 16: Huvudscenario för dagvattenhantering. Den gröna streckade linjen visar princip för avledning av dagvatten från Skrea 29:1 till dagvattendammen inom Skrea 6:164. Den blå streckade linjen visar princip för ledningen för Kvicksandsbäcken, med utlopp nedströms dagvattendammen.

Recipient och miljö kvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet avrinner mot Kvicksandsbäcken. Kvicksandsbäcken utgör inte en klassad vattenförekomst, men mynnar i vattenförekomsten S m Hallands kustvatten, som omfattas av miljö kvalitetsnormer. År 2027 ska god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus ha uppnåtts. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms genomförandet av planförslaget ha en marginell positiv påverkan på recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Skyfall

Då marknivåerna i planområdet föreslås höjas med cirka 1 meter innebär det att vatten vid skyfall endast kommer från planområdet och att det inte kommer något inrinnande vatten från omgivande mark. Höjdsättningen inom planområdet ska säkerställa att inget vatten rinner in mot byggnader och att framkomligheten till området tillgodoses. Generellt ska marken luta ut från huskropparna. Marken inom planområdet föreslås höjdsättas så att kvartersgatan utgör ett lågstråk för ytledes avrinning. Höjdsättningen av planerad nätstation ska särskilt beakta närheten till skyfallstråk.

Ett dike föreslås norr om kvartersmarken för bostäder, för att avleda vatten från golfbanan och naturmark som avvattas mot planområdet. När Kvicksandsbäckens ledning går full föreslås vattnet som bräddar avledas till diket. Dikesstråket

avslutas med en brunn och ansluts till dagvattenledningsnätet för avledning vid normala regn. När ledningssystemet går fullt kan vatten stå i diket tills det hunnit infiltrera eller då det finns plats i ledningsnätet för att avleda vattnet vidare. Vid bräddning rinner vattnet vidare i samma riktning som i nuläget, mot befintlig lågpunkt nordväst om planområdet.



Figur 17: Blå pil norr om bostäderna illustrerar dike som avleder vatten som bräddar när Kvicksandsbäckens ledning går full. Den större blå pilen illustrerar befintligt skyfallsstråk från golfbanans område, som rinner vidare åt nordväst.

Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet försörjs med el från kommunala Falkenbergs Energi. Befintlig nätstation är placerad väster om planområdet. Planområdet kan inte längre matas från den befintliga nätstationen och därför föreslås en ny nätstationen flyttas till planområdet. Nätstationen planeras i den nordvästra delen av planområdet och dess placering säkerställs med bestämmelsen E₁ – Transformatorstation. Nätstationen får inte placeras närmare än 5 meter fritt avstånd från bostäder och annan bebyggelse. Detta säkerhetsavstånd säkerställs i plankartan med bestämmelse om prickmark.

Fjärrvärme kan inte levereras till planområdet.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger drygt 1 km från planområdet. Kommunal avfallshantering sköts av Vivab. Avfallshämtning föreslås genomföras på kvartersgatan (ej allmän plats). Inom bostadsmarken möjliggörs en vändplats med cirka 13 meters radie, vilket möjliggör för fordon för avfallshämtning att vända där. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter. I detaljplanen möjliggörs en minsta gatubredd om 6 meter. I det illustrerade förslaget tillgodoses att dragväg är högst 10 meter.

Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil och dylikt) på kommunens återvinningscentral (ÅVC).

Räddningstjänst

Framkomlighet för räddningstjänsten bedöms kunna tillgodoses via den planerade kvartersgatan. Vändning kan behöva ske med backning. Från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Placeringen av brandpost utreds vidare i kommande projektering.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

7 Genomförande av planförslaget

Detaljplanen möjliggör för genomförande i huvudsak på två olika sätt:

1. Bostäder byggs inom Skrea 29:1 och gemensamma ytor förvaltas genom exempelvis bostadsrättsförening eller fastighetsbolag.
2. Avstyckning av enskilda fastigheter, gemensamma ytor förvaltas genom gemensamhetsanläggningar.

Alternativ 1, bostadsrätter eller hyresrätter

Ingen uppdelning av Skrea 29:1 behövs, alla gemensamma funktioner såsom, parkering, väg, eventuellt miljöhus med mera förvaltas av en bostadsrättsförening eller ett fastighetsbolag. Den tänkta infartsvägen nordväst om Skrea 29:1 behöver dock ordnas genom bildande av en gemensamhetsanläggning för Skrea 29:1, golfbanan och Skrea 14:5.

Alternativ 2, enskilda fastigheter

Skrea 29:1 delas upp till flera enskilda bostadsfastigheter, en för respektive tomt eller kvarter. Kvarvarande del av Skrea 29:1 kan då ombildas till en samfällighet som respektive ny bostadsfastighet har del i.

Gemensamma behov behöver då lösas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsförening bildas för drift- och förvaltning av de gemensamma behoven.

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Planens genomförandetid är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft. Utbyggnad av allmän platsmark kommer att beställas efter samråd med exploatören.

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.

Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Inom detaljplanen finns fastigheterna Skrea 29:1, Skrea 8:4, Skrea 14:5, Skrea 6:45 samt samfälligheten Skrea s:2.

Exploator i detaljplanen är ägare till Skrea 29:1, TMD Fastigheter AB.

Falkenbergs kommun äger ingen mark inom planområdet.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Allmän plats

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Inom detaljplanen finns allmän plats GATA och NATUR.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär även att huvudmannen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Kvartersmark

Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploator för byggnation och anläggningsarbeten.

Ledningar

Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB (Favrab) är huvudman för det allmänna VA-nätet (dricks- och spillvatten) inom planområdet. Planområdet ska även införlivas i verksamhetsområde för dagvatten i samband med att planen vinner laga kraft. 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.

Falkenberg Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Området har inte möjlighet att ansluta till fjärrvärme.

För planerad omledning/ombyggnation av kulvert till Kvicksandsbäcken samt skyfallsdiken ansvarar exploatören för utbyggnaden. Efter utbyggnaden överlämnas skötselansvar till Falkenbergs kommun, Kultur- fritids- och teknikförvaltningen (KFT).

Användning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmän plats</i>		
Gata	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
Natur	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
Kvicksandsbäcken	Exploator	Falkenbergs kommun
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Golfbana	...	...
Tekniska anläggningar	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare
Kvicksandsbäcken	Exploator	Falkenbergs kommun

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

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

Anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet och nybildandet av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kan aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

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

Miljöbalken (1971:948)

Dagvatten från detaljplanelagd bebyggelse klassas som avloppsvatten. Utsläpp av avloppsvatten klassas som en miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Detta betyder att det faller in under miljöbalkens tillsynsbestämmelser och kan aktualisera tillstånd-eller anmälningsplikt. Verksamhetsutövaren har ansvar att säkerställa erforderliga tillstånd.

Arbete inom vattenområde, exempelvis vid anslutning av dagvattenledning till befintligt dike, kan utgöra anmälnings-eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

En anmälan om vattenverksamhet krävs för eventuell omledning av Kvicksandsbäcken.

Mark- och utrymmesförvärv

...

Ansvarsfördelning

...

Avtal

Planavtal beträffande upprättande av detaljplanen har träffats mellan kommunen och exploatören 2017, som sedan ersatts av ett nytt planavtal 2024. Avtalet reglerar åtaganden och kostnadsansvar i samband med planarbetet.

I samband med antagande ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera genomförandet av detaljplanen, bland annat avseende exploatörens ansvar för finansiering av de funktioner och ytor som krävs för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt som antagande av detaljplanen.

Avtal för upplåtelse av busshållplats kommer tecknas med Hallandstrafiken. Det görs efter att ny busshållplats är iordningställd eller när Hallandstrafiken har ett behov av det.

Avtalsservitut för Kvicksandsbäcken ska tecknas i samband med antagande.

Överenskommelse om fastighetsreglering av allmän platsmark tecknas i samband med antagande av detaljplanen.

Överenskommelse om ledningsrätt tecknas i samband med antagande av detaljplanen.

Fastighetsplan och lovplikt

... Planbestämmelse då kommunen inte är huvudman a1 "Bygglov får inte ges för bostäder förrän VA- och gatuaneläggningar har kommit till stånd" Obs! Alla planbestämmelser ska beskrivas i avsnittet om planförslaget!

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av nya fastigheter för bostadsändamål, parhus, kedjehus och flerbostadshus. Bildande/ombildande av fastigheter i enlighet med detaljplanen görs av Lantmäteriet efter ansökan. En sådan lantmäteriförrättning ansöks och bekostas av exploatören.

Planen möjliggör också för ett genomförande utan avstyckning genom exempelvis bildande av bostadsrättsförening.

Mark som läggs ut som allmän platsmark ska överföras till intilliggande kommunägd fastighet, genom fastighetsreglering. Mottagande kommunal fastighet

är förslagsvis Källstorp 1:16 eller Källstorp 1:32. Om pågående detaljplan för Skrea 6:164, söder om Skreavägen, vinner laga kraft och genomförs kan Källstorp 1:32 bli en lämpligare kommunal mottagarfastighet för allmän platsmark. Alternativt kan en ny kommunägd fastighet skapas för gatu-, park- och naturändamål. Avstyckning är dock beroende av att markområden för allmän plats i sådant fall säljs till kommunen för en överenskommen summa redan innan fastighetsbildningen är genomförd.

Del av samfälligheten Skrea S:2 bör regleras till närmast närliggande kommunalägda fastighet för att genomföra detaljplanen. Det sker efter ansökan till Lantmäteriet som då prövar den sökta åtgärden.

För överföring av allmän platsmark kan kommunen ansöka och exploatören bekostar lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen.

Vid avstyckning behöver gemensamhetsanläggningar inrättas på de ytor som är kvartersmark där det finns behov av gemensamma funktioner (vägändamål, eventuellt miljöhus, parkeringsplatser). Resterande del som blir kvar av Skrea 29:1 kan efter avstyckning ombildas till en samfällighet, som ägs av de boende inom kvarteret med lika deläggande. Inom kvartersmarken i detaljplanen möjliggörs detta med "g-bestämmelser"

För infartsvägen till planområdet i den västra delen bör en gemensamhetsanläggning inrättas. Denna försörjer bostäderna inom planområdet, golfbanan och skogstransporter för Skrea 14:5.

Genom att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar 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 (delägarförvaltd) eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Kommunens fastighet kan ges ett andelstal i gemensamhetsanläggning för väg för att säkerställa åtkomst för skötsel av naturmarken. Behovet av att ta sig till naturmarken bedöms dock som relativt litet. Belastningen på vägarna för skötsel av naturmarken torde vara begränsad.

Vid förvaltning genom bostadsrättsförening (BRF) kan markägandet behållas inom Skrea 29:1 och gemensamma behov ordnas inom den egna fastigheten.

Ledningsrätter och servitut

Falkenbergs Energi AB (Feab) ges möjlighet att säkra rätt till utrymme för nätstation inom E-område genom ledningsrätt. Rätt att lägga ledningar kan ordnas inom u-område genom ledningsrätt. Rätt att ta sig till nätstation kan ges genom befogenhet inom ledningsrätten.

Feab säkerställer markåtkomsten för kommunala spill- dricks- och dagvattenledningar genom ledningsrätt. U-område finns utlagt i detaljplanen som säkerställer att rätt till ledningar kan ordnas fram till respektive tomt. Oavsett om kvartersmarken genomförs med bostadsrättsförening eller avstyckning kan ledningsrätt bildas vid behov.

Avtalsservitut för kulvert åt Kvicksandsbäcken igenom Skrea 29:1 ska tecknas mellan lämplig kommunal fastighet och Skrea 29:1 innan antagande. Servitutet ska ge rätt åt Falkenbergs kommun att behålla ledning, underhålla och upprusta den kulvert som byggs om av exploatören. I avtalet kommer även regleras att exploatören står för ombyggnadskostnaderna eftersom det är en förutsättning för att kunna möjliggöra detaljplanen.

Markåtkomst – är detta motsvarande Markförvärv?

Enligt 14 kap. 14 § PBL är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under "Allmän platsmark" i plankartan, på fastighetsägarens begäran. Även utan fastighetsägarens initiativ har kommunen rätt att lösa in marken enligt PBL 6 kap. 13 §.

Enligt 14 kap. 18 § PBL ska mark som enligt detaljplan användas för enskilt byggande men också för en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter på fastighetsägarens begäran förvärva rätt till området. I aktuell detaljplan handlar det om området utlagda för "g-bestämmelse" inom kvartersmark. Rätt till sådan mark förvärvas lämpligen genom lantmäteriförrättning och inrättande av gemensamhetsanläggning.

Det är upp till den som ska förvärva marken enligt ovan (huvudmannen) att bestämma vilken typ av rätt det ska bli. 14 kap. 19 § PBL. Förslagsvis gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning.

Området utlagd med allmän plats ligger inom samfälligheten Skrea s:2, fastigheterna Skrea 14:5, Skrea 29:1, Skrea 8:4 samt Skrea 6:45. Markåtkomsten kan ordnas genom överenskommelse om fastighetsreglering eller tvångsvis inlösen i en lantmäteriförrättning. Markområden bör genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning överföras till närliggande kommunalägda fastigheten Källstorp 1:16 eller Källstorp 1:32. Alternativt kan fastigheten styckas av till ny egen Natur- och gatufastighet.

Kommunen och ägaren till Skrea 29:1 kommer att teckna en överenskommelse om fastighetsreglering för att säkra kommunens markförvärv av den mark som planläggs med allmän plats och teknisk anläggning.

Del av Skrea S:2 planläggs för huvudgata. Då samfälligheten är outredd kan inga överenskommelser tecknas inför detaljplanens antagande, markåtkomst behöver hanteras helt och hållet i efterföljande lantmäteriförrättning. Marken har tidigare varit ianspråktagen för allmän väg.

Ingen markåtkomst behövs för område utlagt som golfbana, där finns idag ett arrende som innehas av Falkenbergs GK.

Ekonomiska frågor

Planavgift

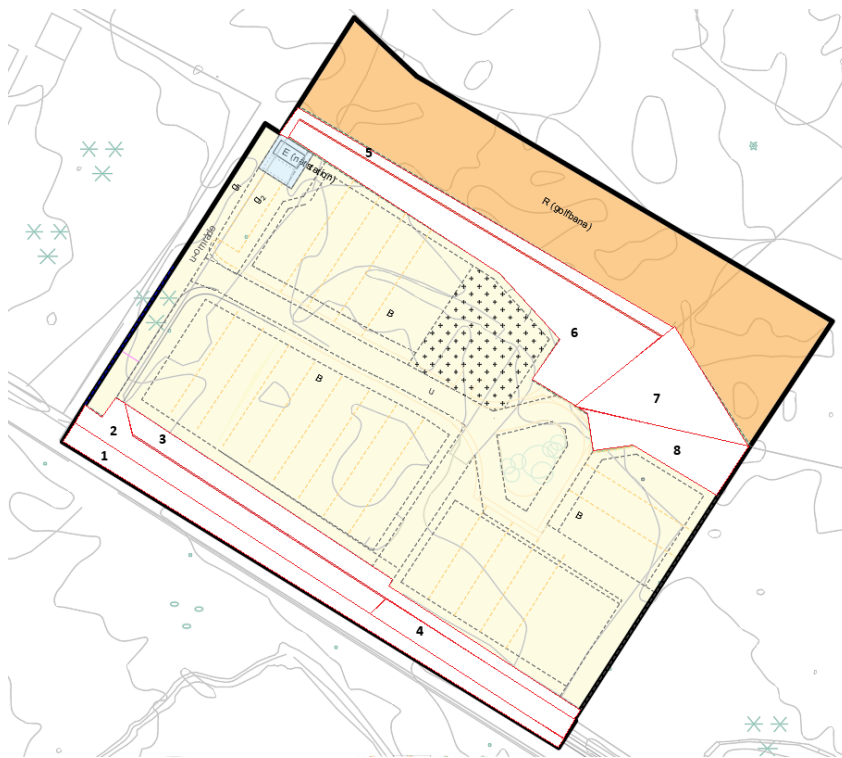
Exploatören bekostar planen och någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglovsgivning.

Exploateringsavtal

Falkenbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige. Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Avtalet ska tecknas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanens antagande.

Kommunen och exploatören kommer att ingå ett exploateringsavtal för att reglera detaljplanens genomförande. I avtalet regleras exploatörens ansvar för iordningställande av allmän plats (grönytor, gator, belysning med mera), överlåtelse av allmän platsmark, kostnad för lantmäteriförrättningar med mera.

Områden som utgör allmän plats och ska överlåtas till kommunens fastighet redovisas i figurer med röda konturer nedan.



Figur 1: Allmän plats GATA. **Upplåten enligt vägrätt åt Trafikverket.** Fastighetsreglering av mark från Skrea s:2 till kommunägd fastighet. Ingen ersättning för mark.

Figur 2: Allmän plats GATA. Fastighetsreglering av mark från Skrea 14:5 till kommunägd fastighet. Intrångsersättning marknadsvärdeminskning + 25%. Betalas av exploatör.

Figur 3: Allmän plats GATA. Fastighetsreglering av mark från Skrea 29:1 till kommunägd fastighet. Mark släpps utan ersättning av exploatör till kommunägd fastighet.

Figur 4: Allmän plats GATA. Fastighetsreglering av mark från Skrea 6:45 till kommunägd fastighet. Intrångsersättning marknadsvärdeminskning + 25%. Betalas av exploatör.

Figur 5: Allmän plats NATUR. Fastighetsreglering av mark från Skrea 14:5 till kommunägd fastighet. Intrångsersättning marknadsvärdeminskning + 25%. Betalas av exploatör.

Figur 6: Allmän plats NATUR. Fastighetsreglering av mark från Skrea 29:1 till kommunägd fastighet. Mark släpps utan ersättning av exploatör till kommunägd fastighet.

Figur 7: Allmän plats NATUR. Fastighetsreglering av mark från Skrea 8:4 till kommunägd fastighet. Intrångsersättning marknadsvärdeminskning + 25%. Betalas av exploatör.

Figur 8: Allmän plats NATUR. Fastighetsreglering av mark från Skrea 29:1 till kommunägd fastighet. Mark släpps utan ersättning av exploatör till kommunägd fastighet.

I exploateringsavtalet kommer en bankgaranti ställas emot exploatören för utbyggnad av allmänna platser. I exploateringsavtalet kommer säkerställas att exploatören står för samtliga kostnader som kan uppstå kopplat till den förorenade marken.

Exploateringsersättning

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder behövs utmed Skreavägen i samband med utbyggnad av aktuell detaljplan samt vid utbyggnaden av detaljplan för Skrea 6:164 (KS2013/293). Kommunen kommer debitera en exploateringsersättning. Det innebär att varje exploatör debiteras en summa, utifrån respektives byggrätt för bostadsändamål, vilken ska bekosta utbyggnaden av nödvändiga åtgärder utmed Skreavägen.

Exploateringsersättningen regleras i exploateringsavtalet.

Planekonomisk bedömning

Exploatören får kostnader för framtagande och genomförande av detaljplanen, med möjlighet till försäljning av bostäder som intäkt. Falkenbergs kommun förväntas inte få några kostnader för framtagande av detaljplanen eftersom dessa täcks av planavtal.

Exploatören står för åtgärder som krävs för iordningställande och genomförande av allmän plats.

Exploatör står för kostnaden för flytt/ombyggnad av kulvert som Kvicksandsbäcken rinner i. Kulverten kommer sedan övertas av kommunen som sedermera drifftar den. Kommunen får framtida kostnader i form av drift och skötsel av kulvert. Det finns behov av att samordna med detaljplanen för Skrea 6:164 söder om Skreavägen för att kunna koppla på Kvicksandsbäckens kulvert på ett lämpligt sätt. Avtalsrättighet till förmån för kommunen, att behålla, underhålla och använda underjordisk kulvert, ska ges utan ersättningsanspråk.

I övrigt är kostnadsansvaret för flyttningar av underjordiska ledningar 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. Om inget annat överenskommit bekostar exploatören flytt av ledningar.

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet, markradonförekomst samt förekomst och sanering av föroreningar, bekostas av berörd markägare/exploatör. För att få en uppfattning om föroreningssituationen och en lämplig hantering och ytterligare åtgärder bör en översiktligt miljöteknisk markundersökning genomföras. Alla sanerings- och undersökningskostnader bekostas av exploatören.

Berörd markägare/exploatör ska även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Falkenberg Energi AB bekostar utbyggnad av nätstation samt nya erforderliga elnåts-anläggningar såsom kablar mm. El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Gemensamhetsanläggning

Kostnader för inrättande av gemensamhetsanläggning bekostas av exploatör, såsom förrättningskostnader och ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning. Exploatör står även för utförandekostnader av anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggning. Exploatören får täckning av utbyggnadskostnader genom försäljning av fastigheter.

Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggning får framtida kostnader för drift och underhåll av sin anläggning. Det bekostas av deltagande fastigheter efter respektive andelstal.

Lösen och ersättning

...

Utbyggnad och drift allmän plats

Kommunen får kostnader för drift av allmän platsmark med tillhörande anläggningar. I exploateringsavtalet preciseras exploatörens åtaganden vad gäller utbyggnaden.

Kommunen har en rättighet men även skyldighet att lösa in allmän plats som kommunen är huvudman för och som ligger inom privatägda fastigheter. Inom aktuellt planområde rör det sig om del av fastigheterna Skrea 6:45, Skrea 14:5 och samfälligheten Skrea s:2. Del av Skrea S:2 som planläggs för huvudgata har tidigare utgjort allmän väg och ska ha blivit ersatt för sin funktion i samband med vägrättens inträdande.

Ersättning för utbyggnad av allmän plats består av:

- Samtliga förrättningskostnader
- Ersättning för ianspråktagande av mark
- Iordningställande av gator samt
- 50 % av kostnaden för utbyggnad av busshållplats

Ersättning för markåtkomsten till NATUR och GATA ersätts för marknadsvärdeminskningen + 25 % för ianspråktagande inom fastigheterna Skrea 14:5, Skrea 8:4 samt Skrea 6:45. Exploatören bekostar inlösen/ersättning till berörd fastighetsägare gällande mark planlagd som allmän platsmark inom planområdet.

lanspråktagande av infartsvägen inom g-område ersätts med marknadsvärdeminskning samt skälig andel av vinsten till avträdande fastighetsägare, vilket bekostas av exploatören.

Inom allmän plats behöver skyfallsdiken anläggas, detta bekostas av exploatören.

Exploatören får täckning av ovan kostnader genom försäljning av fastigheter.

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet kan tecknas mellan VIVAB och exploatör.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad spill-, dricks- och dagvattensystem inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anlutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB.

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.

VIVAB/FAVRAB får täckning för sina kostnader genom anslutningsavgifter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

FEAB har behov av ny nätstation som kommer anläggas inom angivet E-område i detaljplanen. Elnätet med ny nätstation behöver byggas ut.

Dagvattensystemet har kapacitet att hantera allt dagvatten från kommande fastigheter/tomter. Önskvärt är dock att minst 50% sker genom lokalt omhändertagande inom den egna fastigheten. Dagvatten får under byggtiden inte avledas till känslig recipient. Utöver detta krävs även enligt miljöbalken att en anmälan upprättas hos miljö- och hälsoskyddskontoret på Falkenbergs kommun med anledning av att dagvattenförhållanden förändras inom planområdet på grund av exploateringen.

Vid planarbetet för Lunnaslätt (KS2013/293) har VIVAB säkerställt att det finns tillräckligt med kapacitet för att ta hand om dagvattnet även från aktuell detaljplan. Dagvattnet kan därmed ledas vidare till dagvattendammen i detaljplan för Lunnaslätt, söder om Skreavägen. Ledningarna kan förläggas i kommunens allmänna platsmark GATA samt u-områden.

Fibernätet behöver byggas ut, detta görs lämpligen i u-området.

Kvicksandsbäcken ligger kulverterad och behöver byggas om i ny kulvert. Omledningen sker i u-område i plankartan. En anmälan om vattenverksamhet

krävs för omledning av Kvicksandsbäcken. Åtgärden ska påbörjas inom två år och avslutas inom fem år efter godkännande.

För att kvicksandsbäcken ska klara skyfall ska ett avskärande dike anläggas som leds bort mot nätstationen i enlighet med illustrationskartan. Ytterligare skyfallsdiken ska anläggas enligt illustrationskartan.

Avfallshämtning kan ske inom området i och med den vändplats som kan anläggas inom kvartersmarken. En maximal draglängd på 10 meter för avfallskärl kan säkerställas. Alternativt finns möjlighet att placera ett miljöhus inom den plusmarkerade ytan. Exploatören ansvarar för detta vid utbyggnaden av området.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Det finns konstaterade föroreningar inom planområdet från den tidigare verksamheten inom Skrea 29:1. Eftersom detaljplanen möjliggör bostäder på platsen måste marken saneras innan bostadsbebyggelse kan bebyggas. Saneringen kommer medföra en positiv miljökonsekvens.

Planförslaget möjliggör att befintliga hårdgjorda ytor inom Skrea 29:1 kan bebyggas med nya bostäder och tillhörande anslutningsvägar. Det ställs skrav om att minst 35 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Planförslaget bedöms inte medföra en minskning av grönska eller naturligt infiltrerande ytor i området.

I detaljplanen planläggs och bevaras det befintliga skogsområdet mellan golfbanan i norr och de nya bostäderna. Detta syftar till att bevara den naturliga skyddszonen som skogen utgör. Placeringen av nya bostäder styrs bort från riskzonen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

I tabellen nedan redovisas för de konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet. För utförligare beskrivningar avseende förändringarna se respektive rubrik under genomförande.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Skrea 29:1	Planläggs med kvartersmark för bostäder (B) som kan styckas av till enskilda fastigheter eller behållas som en stor fastighet och driftas genom bostadsrättsförening. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u) inom vilket ledningsrätt för VA- och elledningar tillskapas. Även dagvattenledningar ingår i u-områdets upplåtelse. Del av Kvartersmark upplåts med ny gemensamhetsanläggning för väg och parkeringsplatser.

	Planläggs med allmän platsmark Natur (NATUR). Allmän platsmark löses in genom lantmäteriförrättning.
Skrea 14:5	Planläggs med allmän platsmark Natur (NATUR) Planläggs med allmän platsmark gata (GATA) Allmän platsmark löses in genom lantmäteriförrättning. Planläggs med kvartersmark för golfanläggning (R). Ingen förändring av befintliga fastighetsrättsliga förhållanden förväntas ske. Befintligt arrendeavtal med golfändamål ska fortsättningsvis gälla. Inom golfändamålet läggs egenskapsbestämmelse (n) för skydd av befintliga träd. Skogen ska bevaras, vilket är i enlighet med golfbanans ändamålsenliga användning.
Skrea 6:45	Planläggs med allmän platsmark gata (GATA) Allmän platsmark löses in genom lantmäteriförrättning.
Skrea 8:4	Planläggs med allmän platsmark Natur (NATUR) Allmän platsmark löses in genom lantmäteriförrättning. Planläggs med kvartersmark för golfanläggning (R). Ingen förändring av befintliga fastighetsrättsliga förhållanden förväntas ske. Befintligt arrendeavtal med golfändamål ska fortsättningsvis gälla. Inom golfändamålet läggs egenskapsbestämmelse (n) för skydd av befintliga träd. Skogen ska bevaras, vilket är i enlighet med golfbanans ändamålsenliga användning.
Skrea s:2	Planläggs med allmän platsmark GATA. Allmän platsmark löses in genom lantmäteriförrättning.
Rättigheter	Fastighetsrättslig konsekvens
Planområdet	Befintligt arrendeavtal för golfändamål ska bibehållas. Inga avtal syns i kommunens kartdatabas. Inga uppgifter om oinskrivna avtalsrättigheter eller nyttjanderättsavtal har kommit till kommunens kännedom.

Miljökvalitetsnormer

Inga vattenförekomster påverkas direkt av ett genomförande av planförslaget. Avrinning sker till havet och förutsatt att dagvattnet renas och fördröjs lokalt innebär planförslaget ingen negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Årsdygnstrafiken på Skreavägen uppgår i dagsläget till ca 1250 fordon och miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte. Den trafikökning planförslaget bedöms medföra anses inte innebära att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids i framtiden heller.

Trafikbullerutredningen, bilaga A, visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016) för de nya bostäderna förutsatt att bostäder närmast Skreavägen anordnar en uteplats på den nordöstra sidan av byggnaderna. Detaljplanens genomförande kommer inte medföra några ökade bullernivåer för befintliga omgivande byggnader, trots en något ökad trafik.

Sociala konsekvenser

Föreslagen bostadsbebyggelse inom planområdet innebär ett tillskott av små-, rad- och flerbostadshus, något som eftersträvas utifrån kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsmål. Planområdet kan idag upplevas otryggt och ödsligt. En utbyggnad av området kommer bidra till en ökad aktivitet och trygghet på platsen samt knyta ihop bostadsområdena Prästaliden och Skrea som ligger på vardera sida av planområdet. Stadsbilden bedöms kunna bibehållas eftersom planen medger en byggnadshöjd i förhållande till befintlig bebyggelse vilket är 1–2 våningar.

Ett befolkningstillskott i staden är även positivt eftersom det kan bidra till ett ökat besöks- och kundunderlag för handel och servicefunktioner i närliggande servicepunkter och centrum.

Ökat antal boende i området medför en ökning av biltrafiken i området. Samtidigt har läget goda förutsättningar för hållbara transporter, såsom gång-, cykel- och kollektivtrafik genom att det finns befintliga gång och cykelbanor samt att en utveckling av busshållplatsen inom Skreavägen planeras. Planområdet är beläget cirka 5 km från Falkenbergs centrum och har god tillgång till kollektivtrafik med bussförbindelse in till centrala Falkenberg, 1–2 gånger i timmen vardagar.

9 Medverkande

Planen har upprättats av Plan- och strategienheten i samverkan med planarkitekter från Norconsult AB i Göteborg, tillsammans med Mark- och exploateringsenheten med flera avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun