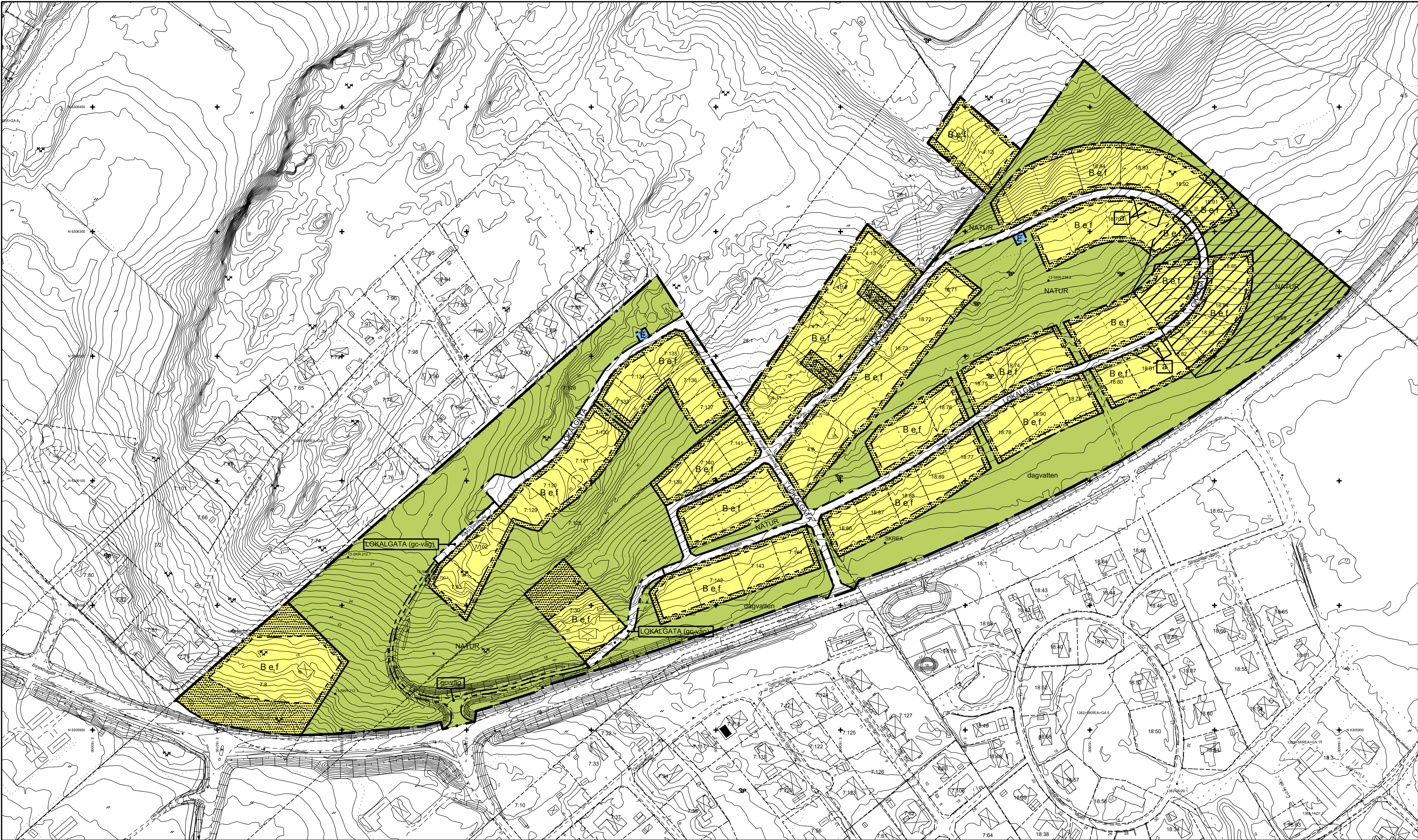


Plankarta



TECKENFÖRKLARING

----- Fastighetsgräns
----- Traktgräns
----- Kvarterstraktgräns
CENTRALEN Kvarternamn
BERGA Traktnamn
2 Registreringsnummer, fastighet med kvarternamn
1:2 Registreringsnummer, fastighet med traktnamn
S:7 GA:2 Registreringsnummer, samfällighet gemensamhetsanl.
- - - - - Rättighet, gräns

Livinmätt Bostad, Uthus, Skärmtak

Takinnmätt Bostad, Uthus, Skärmtak

Kyrka

Transformator

Staket

Stenmur

Stödmur

Häck

Körbana

Stig

Slänt

Dike

Ägoslagsgräns

Barrskog resp lövskog

Träd

Kärr

Åker

Berg i dagen

Äng

Järnväg

Belysningsstolpe

Öspificerad brunn

Ledningsstolpe

Kabelskåp

Markhöjd

Höjdkurvor

Rutnätsskryss

Grundkarta till detaljplan - Upprättad 2018-02-12

Koordinatsystem: SWEREF 99 12 00
Höjdsystem: RH2000



Bullerskydd utmed Strandvägen. Skala 1:5000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

LOKALGATA

Lokaltrafik

NATUR

Naturområde

LOKALGATA (gc-väg)

Gång- och cykelväg ska finnas fram till dess att det finns behov av att anlägga lokalgata.

Kvartersmark

B

Bostäder

E

Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Marken utmed Strandvägen ska anordnas så att siktlinjen för infarten kan uppfyllas

dagvatten Dike för dagvattenhantering ska anordnas så att stängsel/staket ej erfordras

gc-väg Gång- och cykelväg ska anordnas

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

e₁ Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 180 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1000 kvm

e₂ Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 180 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Minsta tillåtna tomtstorlek är 750 kvm

e₃ Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 240 kvm. Maximalt en bostad per fastighet. Minsta tillåtna tomtstorlek är 900 kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

g

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

u

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

y

Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

Erforderlig parkering ska anordnas inom tomtmark enligt gällande parkeringsnorm

Körbar utfart får inte anordnas

n

Stenmurar och åkerholmar ska bevaras inom kvartersmark

Byggnad ska uppföras med färdigt golv minst 30 cm över planerad marknivå i förbindelsepunkt för dagvatten/gata.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns. Garage ska placeras minst 6 m från gata för att möjliggöra biluppställning framför garaget. Källare får inte anordnas. Dock får byggnad uppföras med suterrängsvåning.

f Huvudbyggnad får uppföras med högst ett våningsplan. Utöver detta får en sluttningsvåning anordnas. Högsta tillåtna byggnadshöjd på huvudbyggnad är 4,0 m. Vid uppförande av huvudbyggnad med sluttningsvåning är högsta tillåtna byggnadshöjd 5,5 m från markens medelnivå invid byggnaden. Största tillåtna takvinkel på huvudbyggnad är 47 grader. Högsta tillåtna byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,0 m. Vind på komplementbyggnad får inte inredas. Huvudbyggnad får förses med takkupor på max 1/4 av takets totala längd. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska förses med matt takmaterial.

STÖRNINGSSKYDD

Bullerskydd ska uppföras längs Strandvägen enligt dragning på skiss nedan. Bullerskyddet ska vara 1,2 m högt. Bullerskyddet kan uppföras i form av en skärm eller en vall.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Fornlämningsområde

Slutundersökning ska göras innan bygglov beviljas. Inget markarbete får ske utan tillstånd från länsstyrelsen.

a

Marken ska användas som vändplan till dess att eventuell rundkörning möjliggjorts på fastigheten Skrea 18:1

Bygglov ska avvakta färdigställande av VA- och gatanläggningar för aktuell fastighet

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATION

Illustrationslinje

Detaljplanen är upprättad av arkitekt SAR/MSA Ninnie Hedström (handläggare) och arkitekt LAR/MSA Erik Lönnerholm (uppgiftsansvarig). Tengbom Helsingborg.

Detaljplanen har ändrats genom beslut i kommunfullmäktige 2018-05-29 § 134 som vunnit laga kraft 2018-06-23.

Detaljplan för

SKREA 4:7 M FL

ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

Upprättad 2012-09-25, reviderad 2013-12-17

Stadsbyggnadskontoret

Sabina Uzelac

Antagen av kommunfullmäktige:
2014-01-28 §9
Intygat:

Josefin Selander

Laga kraft vunnit:
2014-01-28
Intygat:



FALKENBERG

Planen är ritad i koordinatsystem
Plan: Sweref 99 12 00
Höjd: RH 2000

A1 = Skala 1:2000
A3 = Skala 1:4000

B 77



FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan framtagen år 2016 på vilken
ändringar har genomförts år 2018.
Genomförda ändringar redovisas sist i
planbeskrivningen.

Detaljplan för

Skrea 4:7 m.fl.

Falkenbergs kommun



PLANBESKRIVNING inkl. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2012-09-25
Reviderad 2013-05-21, 2013-12-17

Dnr KS 2010-208

B 77

Laga kraft 2016-01-19

Detaljplan för Skrea 4:7 m fl
Falkenbergs kommun

2012-09-25, reviderad 2013-12-17

Beställare:	Stadsbyggnadskontoret 311 80 Falkenberg
Beställarens kontaktperson:	Sabina Uzelac
Konsult:	Tengbomgruppen AB Drottninggatan 20-22 252 21 Helsingborg
Uppdragsansvarig:	Erik Lönnerholm
Uppdragsnummer	FAKO 0007

INNEHÅLL:

PLANBESKRIVNING	4
1. INLEDNING TILL PLANBESKRIVNING	4
2. PLANENS SYFTE	4
3. PLANDATA	5
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN	10
6. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR	18
7. TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
8. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR	26
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	27
10. INLEDNING TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	27
11. ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
12. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	28
13. EKONOMISKA FRÅGOR	29
14. TEKNISKA UTREDNINGAR	30
15. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31
16. ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SKREA 4:7 M FL	32

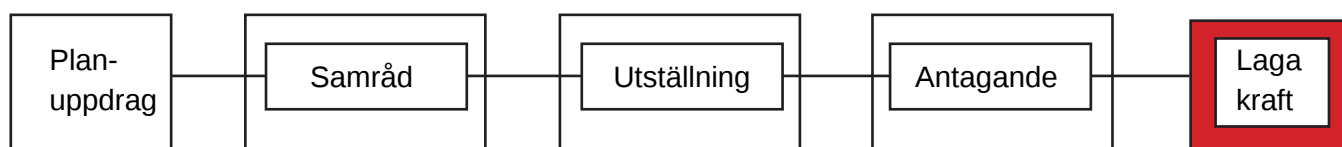
PLANBESKRIVNING

1. INLEDNING till planbeskrivning

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL) från 1987. 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 delöversiktsplaner (DÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden, reglerar markanvändning och ger byggrätt samt 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.

Planprocessen för framtagande av en detaljplan ser olika ut beroende av komplexiteten för ärendet. Aktuell plan, *Detaljplan för Skrea 4:7 m.fl.*, hanteras genom så kallat normalt planförfarande utan planprogram i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (1987:10). Planprocessen befinner sig nu i antagandeskedet.



1.1 Handlingar

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning och illustrationskarta. Beskrivningen ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men har inte i sig någon egen rättsverkan. På stadsbyggnadskontoret finns också fastighetsägarförteckning, behovsbedömning, geoteknisk utredning, arkeologisk utredning och arkeologisk undersökning, naturvärdesbedömning, VA-utredning och bullerberäkning att ta del av för den som så önskar.

1.2 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	oktober 2012
Utställning/granskning	maj-juni 2013
Antagande i (KF)	februari 2014
Laga kraft	mars 2014

2. PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten att uppföra bebyggelse i form av friliggande enbostadshus med tillhörande garage inom aktuellt planområde.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Skrea, ca 5 km sydost om Falkenberg centrum, med havet ca 600 m i sydvästlig riktning. Planområdet är ca 20 hektar stort. Området avgränsas från sydost till sydväst av Strandvägen och i norr/nordost av ett naturområde som tillhör området Mannaberg. I nordväst gränsar planområdet till ett mindre bebyggelseområde. Söder om Strandvägen ligger bebyggelseområdet Ringsegård.



Planområdets läge

3.2 Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 11 fastigheter. Fem av dessa ägs av personer som har uttryckt intresse för att exploatera området: Skrea 4:7 och Skrea 4:11 som ägs av Bertil Arvidsson, Skrea 18:1 som ägs av Svenne Karlsson och Monica Karlsson, Skrea 7:4 som ägs av Barbro Johansson och Skrea 7:3 som ägs av Ulf Angerås och Marianne Hall Angerås. Resterande fastigheter inom planområdet är Skrea 4:8, 4:12, 7:8, 7:30, 7:83 och 7:102 som ägs av privatpersoner. Illustration av fastigheter finns på sid. 6.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

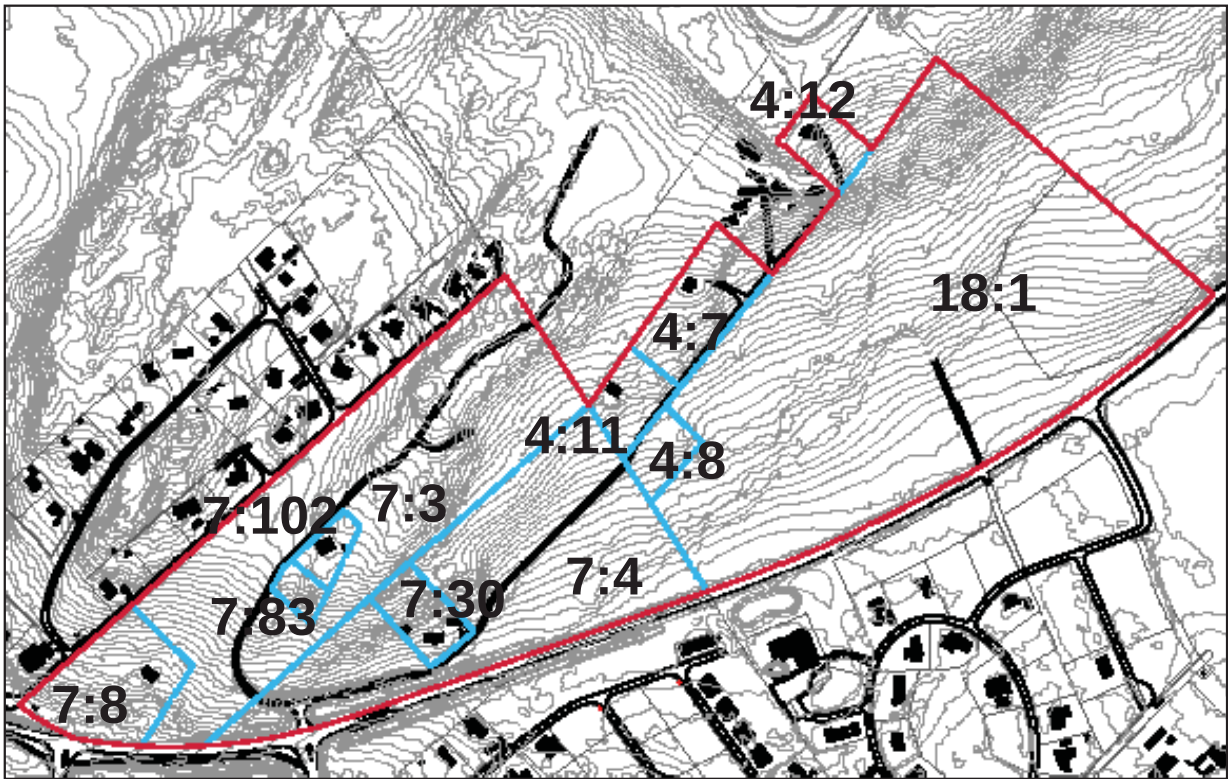
4.1 Beslut om planarbete

Kommunstyrelsen beslutade 2006-10-10 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta och samråda kring förslag till detaljplan för området Skrea 4:7 m.fl. i syfte att pröva möjligheten till ny bebyggelse inom området.

4.2 Planprogram

Upprättande av planprogram och särskild remiss kring sådant har inte bedömts vara

nödvändigt i föreliggande planärende eftersom utbyggnad av aktuellt område har stöd i gällande delöversiktsplan (*Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs Centralområde*, 2007-06-28).



Fastigheter inom planområdet

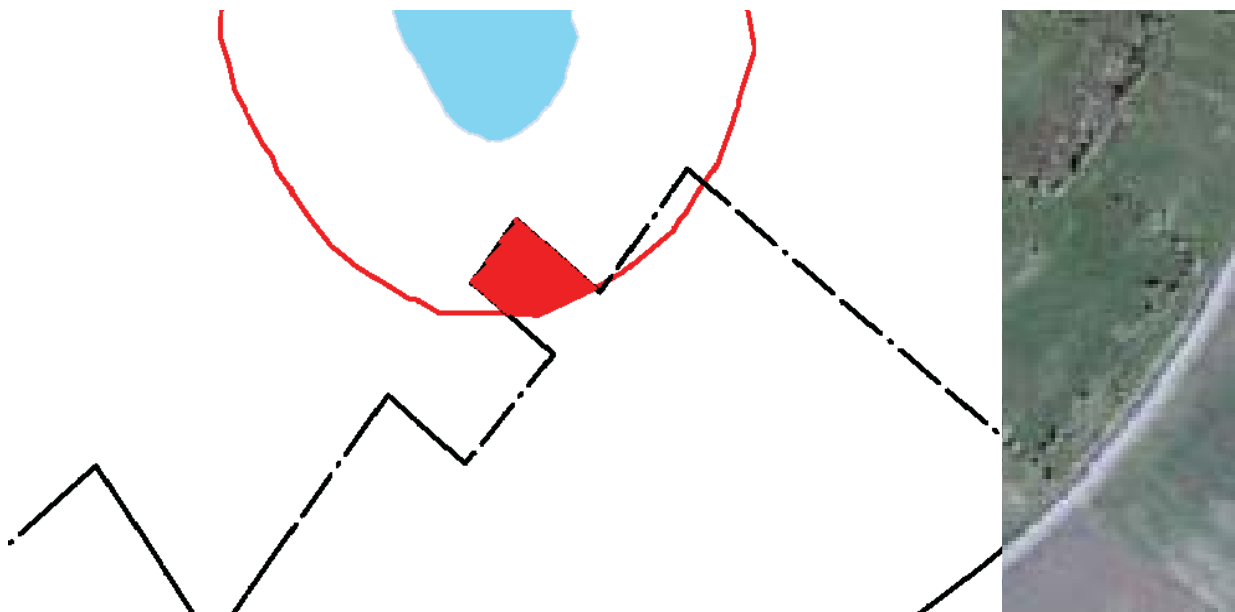
4.3 Översiktsplan

Aktuellt planområde omfattas av *Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs Centralort*, antagen 2007-06-28. Av delöversiktsplanen framgår att planområdet är en del i de rekreations- och strövområden som finns i området kring Mannaberg. I delöversiktsplanen benämns aktuellt planområde som område nr 5. Området beskrivs som naturskönt med utblickar mot havet i sydväst. De rekommendationer som uttrycks i delöversiktsplanen är att området i första hand bör prövas för glest utlagda tomter/kvarter med måttfull utbyggnad och med tillgodoseende av grönytor. Vid eventuell planläggning av området bör varsamhet iaktas med hänsyn till landskapsbild, värdefulla naturinslag och att området är attraktivt som allmänt närströvmråde. I delöversiktsplanen påpekas också att befintliga fornminnen måste beaktas i samband med planläggning av området. Vidare konstateras att det är nödvändigt att pröva var väganslutning till Strandvägen ska placeras vid eventuell exploatering av området. Det föreslås att väganslutning prövas i södra delen av området och eventuellt ytterligare en anslutning i områdets nordöstra del. Befintlig infart till området kan, enligt delöversiktsplanen, behöva vissa siktförbättrande åtgärder. Den väg som löper genom området, i nordvästlig-sydöstlig riktning, antas kunna nyttjas om standarden höjs. I delöversiktsplanen förespråkas också att eventuell planläggning och exploatering omfattar hela området med hänsyn till att detta skulle komma att beröra flera fastighetsägare och kräver utredning av samordningsfrågor beträffande grönområden, vägar och tekniska anläggningar. Samordning föreslås också med ett område nordväst om aktuellt planområde, i delöversiktsplanen kallat område 6, vilket också är utpekade som potentiellt utvecklingsområde för bebyggelse.

I den karta över rekommendationer för mark- och vattenanvändning som tillhör delöversiktsplanen föreslås aktuellt planområde som bebyggelseområde.

4.7 Strandskydd

Strax norr om planområdet ligger Mannabergs mosse som omfattas av generellt strandskydd på 100 m enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken. Strandskydd inträder automatiskt inom planområdet när detaljplan upprättas. Strandskyddet kan, enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen, upphävas i en detaljplan om det finns särskilda skäl. Vad som utgör särskilda skäl framgår av 7 kap. miljöbalken. Exempel på särskilda skäl kan vara att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och/eller att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför planområdet. För aktuellt område gäller att delar av detta redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Varken den allemansrättsliga tillgängligheten eller förutsättningarna för djur- och växtlivet inom strandskyddat område bedöms påverkas negativt av planförslaget. Eftersom föreliggande planarbete påbörjades 1 juli 2009 är det länsstyrelsen som fattar beslut om upphävande av strandskydd. Ansökan om att upphäva strandskyddet har därför lämnats till länsstyrelsen och länsstyrelsen har beviljat ansökan (2013-09-16).



Röd linje visar 100-metersgräns från dammen. Röd skraffering visar område där strandskyddet föreslås undantas.

4.8 Miljökvalitetsnormer och miljömål

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999. Bakgrunden till införandet av miljökvalitetsnormer var ett behov av att hantera miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor såsom exempelvis trafik och jordbruk. Enligt miljöbalken ska miljökvalitetsnormerna iakttas vid planering och planläggning av mark och vatten. Denna bestämmelse kompletteras i 2 kap. 2 § plan- och bygglagen med att planläggning inte får medverka till att en meddelad miljökvalitetsnorm överträds eftersom det är ett allmänt intresse att uppfylla en miljökvalitetsnorm. Detta betyder att vid offentlig fysisk planering ska plan- och bygglagen tillämpas på ett sådant sätt att möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormer underlättas.

Gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), kväveoxid, svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), kolmonoxid (CO) och bensen, ozon (O₃), arsenik, kadmium, nickel och benspyren. Miljökvalitetsnormerna anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan

utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Enligt den behovsbedömning som gjorts för aktuellt planförslag kommer exploatering av området, i enlighet med planförslaget, inte att generera ytterligare trafik i sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för luft kan antas påverkas negativt.

Det finns även miljökvalitetsnormer för vattenförekomster. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk, ekologisk och kvantitativ status år 2015. Aktuellt planförslag innebär att vatten från ny bebyggelse inom området slutligen kommer att mynna i havet. Dessförinnan föreslås det renas genom lokalt omhändertagande. Av behovsbedömningen framgår att ingen ökning av övergödande ämnen därmed kan förutses. I behovsbedömningen påpekas också att utsläpp av övergödande ämnen kan antas minska i och med att åkermark ersätts med bostadsmark.

Aktuellt planområde tillhör inget vattendrags avrinningsområde utan dränerar främst till det område som kallas Södra och mellersta Hallands kustvatten. Södra och mellersta Hallands kustvatten har otillfredsställande ekologisk status med avseende på övergödning och kvicksilver.

Planområdet utgörs idag mestadels av jordbruksmark varför en omvandling till bostadsområde med stor sannolikhet kommer att minska utsläppen av övergödande ämnen från området. Detta förstärks ytterligare utav att dagvatten kommer att hanteras lokalt, d v s vattnet kommer att fördröjas och därmed ökar chanserna för fastläggning av övergödande ämnen.

Vad det gäller utsläpp av kvicksilver ger inte bostadsområdet en ökning av halterna. Hushåll hanterar i stort sett inte kvicksilver idag. Det som möjligtvis kan innehålla spår av kvicksilver är avloppsvattnet som kommer att ledas till kommunalt reningsverk, där det fastläggs i slammet, eller i begagnade hushållslampor som transporteras till återvinningen.

4.9 Behov av särskild miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i ett område. Är detta fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En behovsbedömning har gjorts 2012-08-30 där kommunens ställningstagande är att detaljplanen inte kan förmodas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Denna slutsats kan dock komma att ändras under planarbetets gång.

Behovsbedömningen har varit på samråd hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddskontoret enligt 6 kap. förordningen om miljökonsekvensbeskrivning. Båda delar uppfattningen att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens och miljö- och hälsoskyddskontorets ställningstagande kan komma att ändras i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

I sitt yttrande över behovsbedömningen gör länsstyrelsen bedömningen att miljökvalitetsnormerna för vatten bör belysas i större utsträckning. Länsstyrelsen anser att det bör redovisas vilken eller vilka vattenförekomster som berörs av planförslaget, vilken status vattenförekomsten har och om dagens status är sämre än det som miljökvalitetsnormen kräver eller inte. Planbeskrivningen har, i avsnitt 4.8, kompletterats i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Av miljö- och hälsoskyddskontorets yttrande framgår att deras ställningstagande att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan gäller under förutsättning att utredning angående trafikbuller och dagvattenhantering genomförs i samband med planarbetet. En enklare bullerberäkning har gjorts och denna finns som bilaga till plan- och genomförandebeskrivningen. En dagvatten- och va-utredning kommer att tas fram.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

5.1 Mark och vegetation

Aktuellt planområde består av ett varierat landskap med betesmarker, skog och åkermark. Landskapsbilden karaktäriseras av ett småbrutet landskap med öppna partier där det erbjuds fina utblickar mot havet. Även när området betraktas från andra platser, utanför planområdet, framträder kvaliteter i landskapet. Från söder sträcker sig området uppåt mot norr och framstår som ett böljande beteslandskap. Från nordost, utmed Strandvägen, breder landskapet ut sig med åkrar och skogsdungar och i fonden skymtar havet.

De topografiska skillnaderna är relativt stora inom planområdet. Marken sluttar från norr till söder. I norr är marknivån ca 44 m ö h och i söder ca 13-14 m ö h. Den skog som finns inom området är dels ett större sammanhängande parti i områdets nordöstra del, dels öar och stråk i resterande delar av området. Inom hela planområdet finns berg som ligger i dagen som hållar, men förekomsten av dessa är störst i områdets norra och sydvästra delar. Bebyggelse finns i form av enstaka hus med tillhörande tomter. Vägar förekommer endast i form av grusvägar som leder till bebyggelsen, samt upptrampade stigar.

Inom planområdet finns höga naturvärden. Planarbetet har föregåtts av en naturvärdesbedömning, utförd 2010 (Norconsult, 2010). Naturvärdesbedömningen innehåller beskrivning av befintliga förhållanden, bedömning av områdets naturvärden, konsekvensbedömning för eventuella förändringar och redogörelse av skadeförebyggande åtgärder. Vad gäller förekomst av skyddsvärda arter ger inte naturvärdesbedömningen någon heltäckande bild, men kan fungera vägledande för hur naturvärdena i området bör bedömas.

I naturvärdesbedömningen har planområdet delats upp i ett antal delområden, totalt 14 st. Inledningsvis beskrivs karaktären i de olika delområdena enligt följande:

Delområde 4, 9 och 8 beskrivs som torra eller fuktiga betesmarker. De torra betesmarkerna består huvudsakligen av sandig välhävddad mark med inslag av hållar och buskage av enar. Delområde 8 och 9 har även fuktiga partier. I de torra betesmarkerna finns en mängd hävdgynnade arter. Hela delområdet uppvisar en stor artrikedom.

Delområde 2 klassas som artrik välgkant. Detta område rymmer en mångfald av arter.

Delområde 1, 6, 7, 10, 14 och 15 är skogsområden. Dessa områden består av skog av olika karaktär. I delområde 1 växer gles tallskog med enbuskar. På marken dominerar bergrör och i välgkanten hirs. Delområde 6 och 7 utgör två täta skogsdungar med liknande karaktär. Här växer medelgrova tallar med inslag av medelgrov björk och klen rönn. Måttligt inslag av död ved finns inom område 6 och 7. Delområde 10 består främst av björkskog med inslag av tall. Inom delområde 10 finns också spår från den stenbrottsverksamhet som tidigare bedrevs i området, exempelvis i form av att block och brottytor ligger i dagen. I de hålor i berget som stenbrottsverksamheten resulterat i har det bildats dammar som används som lekområde för groddjur. Delområde 14 utgörs av tät blandskog, huvudsakligen bestående av björk och tall men även med stort inslag av körsbär och visst inslag av klen rönn. Inom området finns död ved endast i ringa omfattning. I den södra delen av delområde 14 är skogen något glesare. Denna del fungerar som ett avskiljande element mellan åkermarken i söder och åkermarken i norr (delområde 12 och 13).

Delområde 12 och 13 utgör åkermark. Inom delområde 12 finns en åkerholme som omfattas av biotopskydd.

Delområde 3, 5 och 11 består av tomtmark med byggnader och trädgårdar. En del medelgrova lövträd finns inom respektive område.

Inom planområdet finns flera element som omfattas av biotopskydd enligt förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken (1998:1252): stenmurar, odlingsrösen och en åkerholme.



Delområden i naturvärdesbedömningen

(bild från naturvärdesbedömning, Norconsult, 2010)



Biotopskyddade element inom planområdet

(bild från naturvärdesbedömning, Norconsult, 2010)

Värderingen av de olika delområden som finns definierade i naturvärdesbedömningen har gjorts utifrån fältbesök i området och tidigare dokumenterade naturvärden. Till hjälp har använts en så kallad värdepyramid som Norconsult regelbundet använder i samband med naturvärdesbedömningar. Enligt denna värdering klassas några delar av planområdet som områden med större lokala naturvärden, några som områden med lokala naturvärden och några som övriga naturområden.



Bedömning av naturen inom planområdet

(bild från naturvärdesbedömning, Norconsult, 2010)

De delområden som klassas som områden med *större lokala naturvärden* är 2 och 4 (och 9, som ligger utanför planområdet). Artrikedomen i dessa områden är stor och naturvärdet bedöms vara högt. Floran är typisk för sandiga torra miljöer. Denna naturtyp är vanligt förekommande i Halland men relativt ovanlig i resterande delar av landet. Mot bakgrund av detta utgör områdena kärnområden för de arter som är beroende av dem. En förutsättning för att arterna ska kunna leva i denna naturtyp är dock att områdena störs genom exempelvis beteshävd. De delområden som klassas som områden med *större lokala naturvärden* rymmer också andra miljöer än betesmarker, exempelvis enbuskar, bryn och stenmurar. Dessa miljöer utgör en lämplig livsmiljö för många fåglar och för vissa typer av insekter. Den samlade bedömningen är, i naturvärdesbedömningen, att ingrepp bör undvikas i områden som klassas som områden med *större lokala naturvärden*.

De delområden som klassas som områden med *lokala naturvärden* är 6, 7, 10 och 8 samt den östra delen av den artrika väggkanten. Delområde 6 och 7 är värdefulla främst med anledning av att de innehåller död ved. Tillgång till död ved är en förutsättning för att vissa arter ska kunna överleva. Även sammansättningen i dessa skogar vad gäller ålder, trädslag och struktur är värdefull. I naturvärdesbedömningen påpekas att naturvärdena har god potential att utvecklas ytterligare om områdena lämnas för fri utveckling. Delområde 10 är värdefullt främst

med anledning av de dammar som har bildats efter den stenbrottsverksamhet som tidigare bedrevs inom området. Dammarna fungerar som lekmiljöer för groddjur. Här återfinns bl.a. åkergröda, som är en så kallad N art i artskyddsförordningen. Arter som är betecknade som N arter omfattas av skydd som innebär att deras fortplantningsområden inte får skadas eller förstöras. Delområde 8 utgör betesmark. Området rymmer dock inte lika stora naturvärden som övriga betesmarker (område 4 och 9). Område 8 uppvisar fler negativa indikatorer, såsom hundäxing och ängskavle, och det tycks inte finnas samma artmångfald som inom övriga betesmarker.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att ingrepp bör undvikas så långt som möjligt i områden som klassas som områden med lokala naturvärden.

Övriga delområden klassas som övriga naturområden. Detta är den kategori som merparten av naturen i Sverige ingår i, vilken ofta tjänar som livsmiljö för de vanligaste djur- och växtarterna i Sverige.

I naturvärdesbedömningen görs också en konsekvensbedömning med avseende på hur befintliga naturvärden kan antas påverkas vid eventuell exploatering av aktuellt planområde. Här betonas att ingrepp i området som medför en förlust av betesmarkerna skulle innebära en stor förlust av naturvärden ur ett lokalt perspektiv. Nationellt sett har dessa naturtyper minskat, främst på grund av upphörd hävd, men även till följd av ändrad markanvändning. Minskningen har inneburit att de arter som är beroende av denna typ av natur har minskat och flera hävdberoende arter är idag rödlistade. I konsekvensbedömningen framhålls att risken för negativa konsekvenser av planförslaget skulle minska om förslaget utarbetades på ett sätt som möjliggjorde bevarande av betesmarkerna, under förutsättning att beteshävd inte upphör. Av naturvärdesbedömningen framgår att om betesmarkerna exploateras är de skador som riskerar att uppkomma svåra att förebygga eller kompensera.

5.2 Geotekniska förhållanden

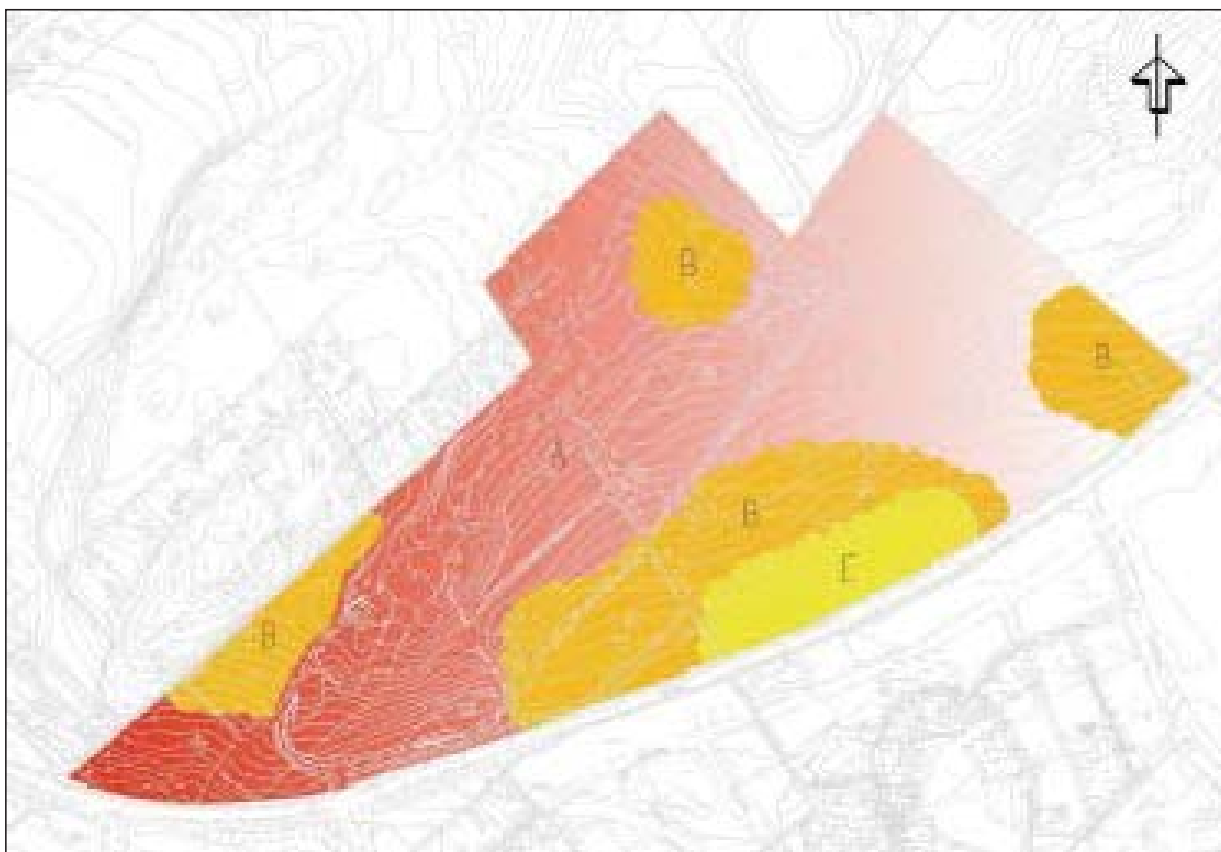
Planarbetet har föregåtts av en geoteknisk undersökning, utförd 2010 (WSP, 2010). I undersökningen redovisas de geotekniska förutsättningarna för uppförande av byggnader och anläggningar i området.

Av den geotekniska undersökningen framgår att planområdet ur geoteknisk synpunkt är relativt likformigt. Vissa skillnader finns dock mellan olika delar av området. Det område som betecknas med A karaktäriseras av att jorden huvudsakligen består av morän. Jorddjupet är som mest 1,5 m. Området har en hög frekvens av berg i dagen, som ses som hållar. Djupet till fast botten varierar mellan 0,5 och 1,4 m under markytan. Vatteninträngning förekommer ca 0,9 - 1,2 m under markytan. Ingen stabiliserad grundvattenyta noterades i samband med den geotekniska undersökningen. Grundläggning av byggnader och anläggningar bedöms kunna ske direkt i mark eller på avsprängd och tätad bergbotten eller på sprängstensfyllning utan särskilda förstärkningsåtgärder, förutsatt att grundläggningen anpassas till topografin. Arbetstekniska problem bedöms kunna uppstå vid arbeten under grundvattennivå eller vid kraftig nederbörd i och med att jorden är eroderingskänslig och flytbenägen. Vid schaktning för grundläggningsarbeten kan bortledning av grundvatten krävas. Inom område A bedöms att relativt omfattande mark- och sprängningsarbeten krävs för VA-anläggningar. Området bedöms ej som känsligt för sättningar.

Det område som i den geotekniska undersökningen betecknas med B omfattar fyra olika delområden. Jordlagren utgörs främst av stenig grusig sandmorän. Jorddjupet är ca 1,5 - 2,3 m. Djupet till fast botten varierar mellan 1,5 och 2,3 m under markytan. I vissa delar av de områden som betecknas med B finns dock grundare jordar där berget går i dagen. Inom områdena noterades i samband med den geotekniska undersökningen relativt låga grundvattennivåer. Vatteninträngning förekommer ca 1,0 - 1,5 m under markytan. Mätningar

av grundvattenytan visade att denna låg på en nivå av 1,16 m under markytan. Grundläggning av byggnader och anläggningar bedöms kunna ske direkt i mark. I likhet med område A kan arbetstekniska problem uppstå vid arbeten under grundvattennivå eller vid kraftig nederbörd i och med att jorden är eroderingskänslig och flytbenägen. Vid schaktning för grundläggningsarbeten kan kontinuerlig pumpning eller bortledning av grundvatten krävas. Inom område B bedöms att mark- och sprängningsarbeten krävs vid eventuellt uppförande av bebyggelse eller anläggning av VA-system. Området bedöms ej som känsligt för sättningar.

Det område som i den geotekniska undersökningen betecknas med C karakteriseras av att jorden huvudsakligen består av sand. Jorddjupet är ca 1,2 - 1,7 m. Under sandlagret finns ett lager av lera på ca 0,5 - 1,3 m. Vatteninträngning förekommer ca 1,2 - 1,6 m under vattenytan. Grundläggning av byggnader och anläggningar bedöms kunna ske direkt i mark utan särskilda förstärkningsåtgärder. I likhet med område A och B kan arbetstekniska problem uppstå vid arbeten under grundvattennivå eller vid kraftig nederbörd i och med att jorden är eroderingskänslig och flytbenägen. Vid schaktning för grundläggningsarbeten kan kontinuerlig pumpning eller bortledning av grundvatten krävas. Området bedöms ej som känsligt för sättningar.



Delområden avseende geotekniska förhållanden.

(bild från geoteknisk undersökning, WSP, 2010)

5.3 Fornlämningar

Skrea socken är mycket rik på fornlämningar. Inom aktuellt planområde finns två sedan tidigare kända fornlämningar som är registrerade i fornlämningsregistret: en gravhög (RAÄ54:1) och en uppgift om fynd av en skivxya, skrapor, kärnor och spån (RAÄ 54:2).

Planarbetet har föregåtts av en arkeologisk utredning, genomförd 2010 (Nordin, 2011) och en arkeologisk förundersökning, genomförd 2012 (Nordin, 2012).

Den arkeologiska förundersökning som följde på den arkeologiska utredningen omfattade en förundersökning av boplatsen Skrea 238. Målet med förundersökningen var att utifrån rådande kunskap fastställa och beskriva fornlämningsens karaktär, omfattning, sammansättning, komplexitet och bevarandestatus. Vid förundersökningen upptogs 21 sökschakt. 186 boplatserelaterade anläggningar dokumenterades och 39 fynd framkom. Slutsatsen av förundersökningen är att hela boplatsen bör slutundersökas innan exploatering kan äga rum. I slutundersökningen bör fokuseras på tidsperioderna yngre stenålder och yngre bronsålder. Boplatslämningar från yngre stenålder bedöms ha ett högre vetenskapligt värde eftersom det finns få bebyggelselämningar från denna period dokumenterade. Lämningar från yngre bronsålder bedöms ha en medelhög vetenskaplig nivå. Dessa föreslås studeras i relation till samtida lämningar i närområdet och till gravmiljön som finns uppe på Mannaberg. Om planområdets nordöstra del ska bebyggas krävs en slutundersökning.



5.4 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns bebyggelse i form av enstaka hus, totalt 6 st. Bebyggelsen utgör mindre fritidshus med relativt enkel utformning. Fasadmaterial är trä och takmaterial huvudsakligen takpannor. Färgskalan varierar.

I nordväst gränsar planområdet till ett bebyggelseområde med ett trettiotal hus. Bebyggelsen uppfördes under första delen av 1900-talet och utgjorde då fritidsbebyggelse. Fasadmaterial är huvudsakligen trä och takmaterial takpannor. Under senare år har vissa hus omvandlats till permanentbostäder.

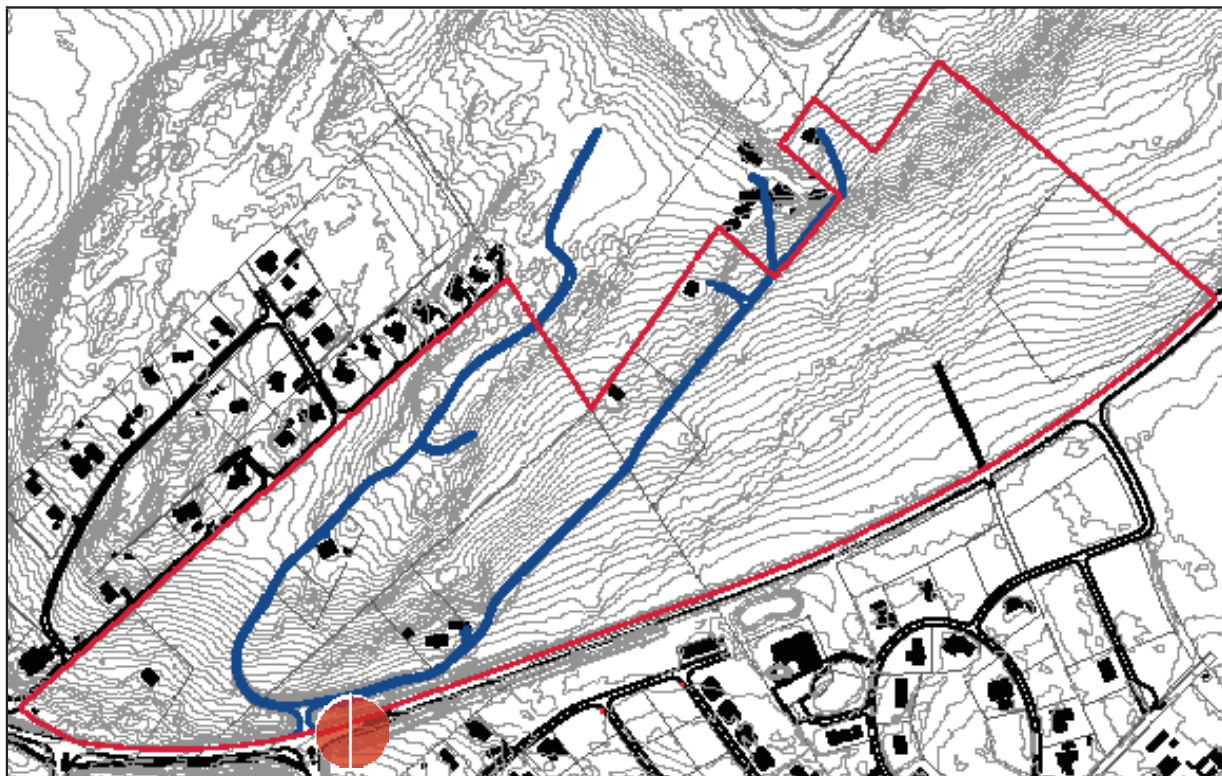
Både de hus som ligger inom och de hus som ligger i anslutning till planområdet är väl integrerade i landskapet och bebyggelsen upplevs som naturnära. Några av husen har också en placering som möjliggör utblickar över landskapet och mot havet.

5.5 Trafikförhållanden

Planområdet avgränsas från sydväst till sydost av Strandvägen. Strandvägen har karaktär av landsväg. Hastighetsbegränsningen varierar mellan 40 och 70 km/h. Vägen trafikeras vardagar av ca 2000 fordon per dygn. Enligt den trafikplan som utarbetats av Falkenbergs kommun 2012 beräknas en ökning med 500 fordon till år 2030. Sommartid är trafikbelastningen högre och antalet fordon uppgår då till ca 4000 st/dygn. Siktförhållandena på Strandvägen är goda.

I nordväst avgränsas planområdet av Töstasvägen. Denna väg är ca 3 m bred, asfalterad och försörjer ett tiotal hus.

Inom planområdet finns en grusväg, Sportvägen, som löper som en u-formad slinga i området, från Strandvägen i söder till rekreationsområdet i norr. Denna väg fungerar också som tillfartsväg till den bebyggelse som finns inom området. Grusvägen övergår i en gångstig i planområdets nordvästra del.



Befintlig grusväg inom planområdet och busshållplats utmed Strandvägen

Från Falkenbergs centrum finns en cykelväg som tangerar planområdet i söder. Denna fortsätter till området Åstorp söder om planområdet och vidare ner mot Skrea strand. Från Falkenbergs centrum finns också en cykelväg som löper ca 1 km norr om planområdet. Denna leder främst till området Mannaberg. Falkenbergs kommun har ambitionen att anlägga cykelväg utmed södra sidan av Strandvägen, mellan Skrea kyrkby och Falkenbergs centrum.

Strandvägen är kommunal. Vägarna i det bebyggelseområde som ligger nordväst om planområdet ägs av Vägföreningen Skrea Åstorp / Båtnadsgräns Skrea ga:7.

5.6 Kommunal och kommersiell service

På fastigheten 7:30 bedrivs en frietablerad sjukgymnastik ansluten till Region Halland. I övrigt finns inte någon allmän kommunal eller kommersiell service. Närmast finns service huvudsakligen i Falkenbergs centrum, ca 5 km från planområdet.

5.7 Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av regionbuss nr 350. Busshållplats finns på Strandvägen, vid korsningen Strandvägen/Sportvägen. Busslinjen trafikerar sträckan Falkenbergs järnvägsstation – Ringsegård Sportvägen med 9 turer/dag. Vid busshållplatsen finns kopplingar till det cykelstråk som finns söder om planområdet.

5.8 Buller

En enkel bullerberäkning har tagits fram för Strandvägens sträckning utmed planområdet. I bullerberäkningen har de prognoser för trafikutvecklingen på Strandvägen använts som presenteras i *Falkenbergs stad – Trafikplan 2012, samrådsupplaga 2012-03-27*. Enligt dessa prognoser förväntas trafiken på Strandvägen uppgå till 2300 fordon/dygn efter år 2030. Andelen tunga fordon antas vara 10%. Hastigheten på den vägsträckning som omfattas av bullerberäkningen är 70 km/h öster om korsningen Strandvägen/Strandåkervägen och 60 km/h väster om korsningen. Dessa två delsträckor skiljer sig även något vad gäller topografi, vilket också påverkar bullerberäkningen. Marken öster om Strandåkervägen stiger brantare in mot planområdet än marken väster om Strandåkervägen.

De riktvärden som legat till grund för bullerberäkningen är de som antagits av Sveriges riksdag och normalt inte bör överskridas. Enligt dessa gäller, för uteplatser som är orienterade bort från ljudkällan, riktvärdet 55 dBA i ekvivalent ljudnivå inklusive ljudreflexer i egen fasad. Om uteplatserna är orienterade i riktning mot ljudkällan kan den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 52 dBA vid fasad eftersom tillskottet från ljudreflexer i den egna fasaden ökar den ekvivalenta ljudnivån med ca 3 dBA. Maximal ljudnivå vid uteplats får vara 70 dBA (får överskridas högst 5 ggr/timme dag- och kvällstid)

Resultatet av bullerberäkningen är att delar av planområdet är utsatt för buller från Strandvägen. I bullerberäkningen redovisas med vilket avstånd ny bebyggelse bör placeras för att riktvärdena för buller ska kunna uppnås. Följande tabell presenteras, vilken beskriver avstånd från vägmitt för att nå olika ljudnivåer vid fasad på första respektive andra våningsplanet, med respektive utan 1,2 m bullerskydd längs vägen:

Beräkningspunkt	Våning	55 dBA ekv	52 dBA ekv	70 dBA max
Väster om Strandåkerv (60 km/h)	Vån 1, utan bullerskydd	48	95	30
	Vån 2, utan bullerskydd	48	95	30
	Vån 1, med 1,2 m högt bullerplank	15	26	17
	Vån 2, med 1,2 m högt bullerplank	30	42	28
Öster om Strandåkerv (70 km/h)	Vån 1, utan bullerskydd	60	100	35
	Vån 2, utan bullerskydd	60	100	35
	Vån 1, med 1,2 m högt bullerplank	30	55	27
	Vån 2, med 1,2 m högt bullerplank	55	70	35

I bullerberäkningen antas att bullerskyddet placeras direkt norr om det dike som löper utmed Strandvägen, det vill säga ca. 9 m från vägmitt.

Av tabellen ovan framgår att om uteplatser förläggs i riktning mot vägen är det de ekvivalenta ljudnivåerna som blir dimensionerande för hur långt från vägen bebyggelsen måste ligga för att klara riktvärdena för uteplats.

6. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

6.1 Bebyggelse

Föreliggande planförslag innebär att uppförande av ca 60 - 70 st nya bostäder möjliggörs inom aktuellt planområde. Planförslaget har utarbetats med hänsyn till planområdets befintliga natur- och landskapsbildsmässiga värden. Området består idag till stor del av naturmark. Naturmarken är, särskilt i södra delen av planområdet, av betydelse både för att den innehåller höga naturvärden och för att den fungerar som rekreationsyta för människor. Området är också värdefullt med avseende på landskapsbilden. Planområdet har även en topografisk karaktär som haft betydelse för planförslaget. Stora höjdskillnader gör att bebyggelse är mer lämplig i vissa delar av området än i andra.

Planförslaget innebär att bebyggelse koncentreras till planområdets nordöstra och mellersta del. På så sätt möjliggörs för bevarande av den naturmark som rymmer stora lokala naturvärden. Hela planområdet avses även fortsättningsvis upplevas som del av ett naturområde. Strävan är att skapa ett område med karaktär av "hus i natur". I stort sett alla tomter angränsar direkt till naturmark och även från vägarna finns visuella kopplingar till omgivande natur.

Bebyggelse föreslås som friliggande enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad. För att förstärka karaktären av "hus i natur" föreslås tomterna göras relativt stora, minst 1000 kvm. I delar av planområdet medges dock tomter med minsta tomtstorlek på 750 kvm. Stora tomter ökar också möjligheten att anpassa bebyggelsen efter de topografiska förhållandena inom planområdet.

Planförslaget medger en största byggnadsarea på 180 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad.

Planförslaget innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 1,0 m från fastighetsgräns. Garage ska placeras minst 6 m från gata för att möjliggöra biluppställning framför garaget.

Huvudbyggnad får uppföras med max ett våningsplan och en högsta byggnadshöjd på 4,0 m. Utöver detta får en sluttningsvåning anordnas. Vid uppförande av huvudbyggnad med sluttningsvåning är högsta tillåtna byggnadshöjd 5,5 m från markens medelnivå invid byggnad. Största tillåtna takvinkel på huvudbyggnad är 47°. Komplementbyggnad får

uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3,0 m. Vind på huvudbyggnad får inredas. Vind på komplementbyggnad får inte inredas. Takkupor får uppföras på huvudbyggnad, på max 1/4 av takets totala längd.

Som en del i strävan efter att skapa ett område med karaktär av "hus i natur" och att knyta an till befintlig bebyggelse i närliggande områden är det angeläget att material till ny bebyggelse väljs med hänsyn till omgivande miljö. Planförslaget medger matt takmaterial på huvudbyggnader och på komplementbyggnader.

Antalet tomter som medges är ca 9 st på fastigheten Skrea 7:3, 10 st på Skrea 7:4, sammanlagt 10 st på Skrea 4:7 och 4:11 samt 39 st på Skrea 18:1.

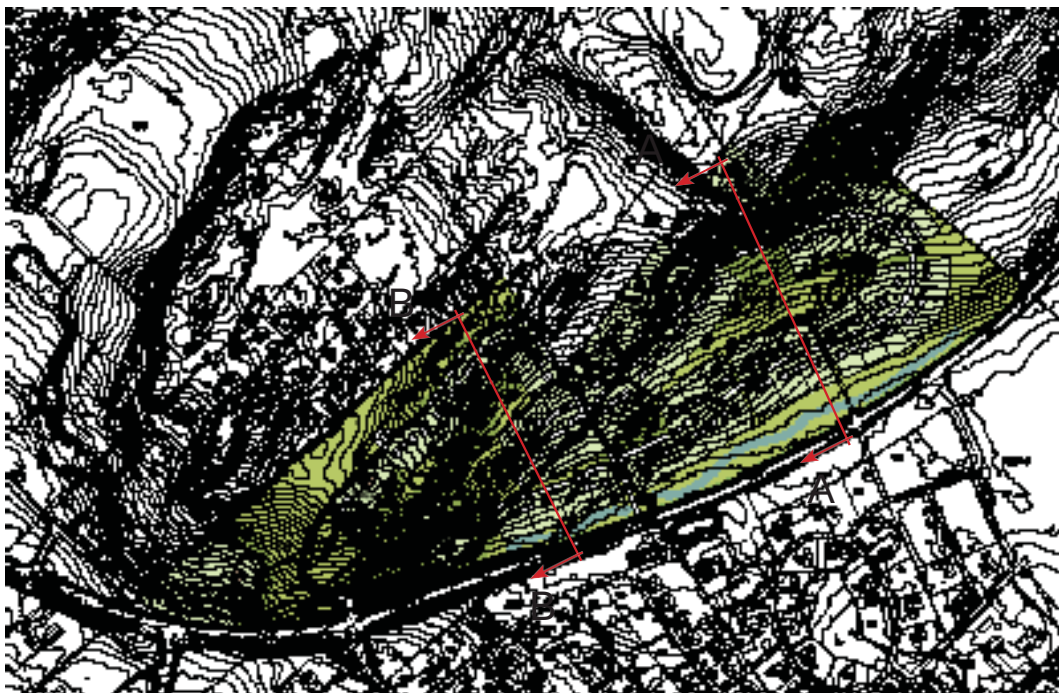
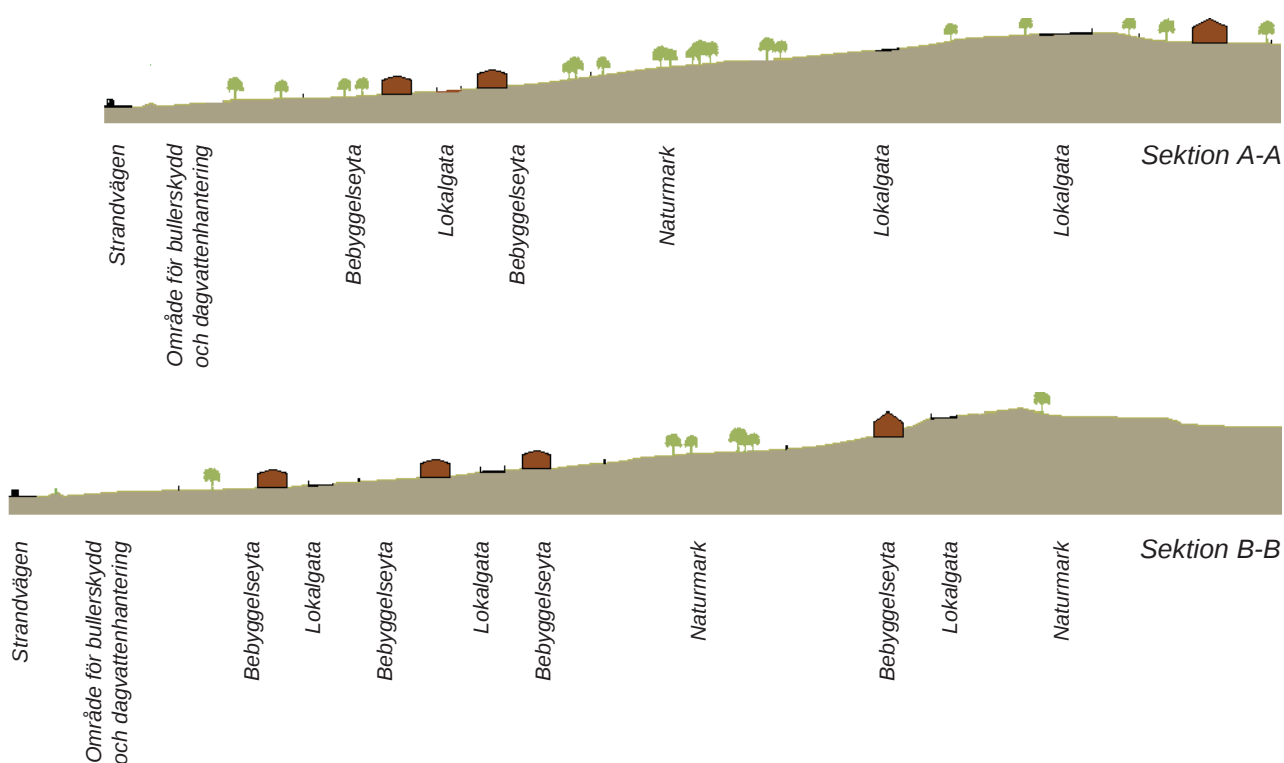


Illustration av planförslaget

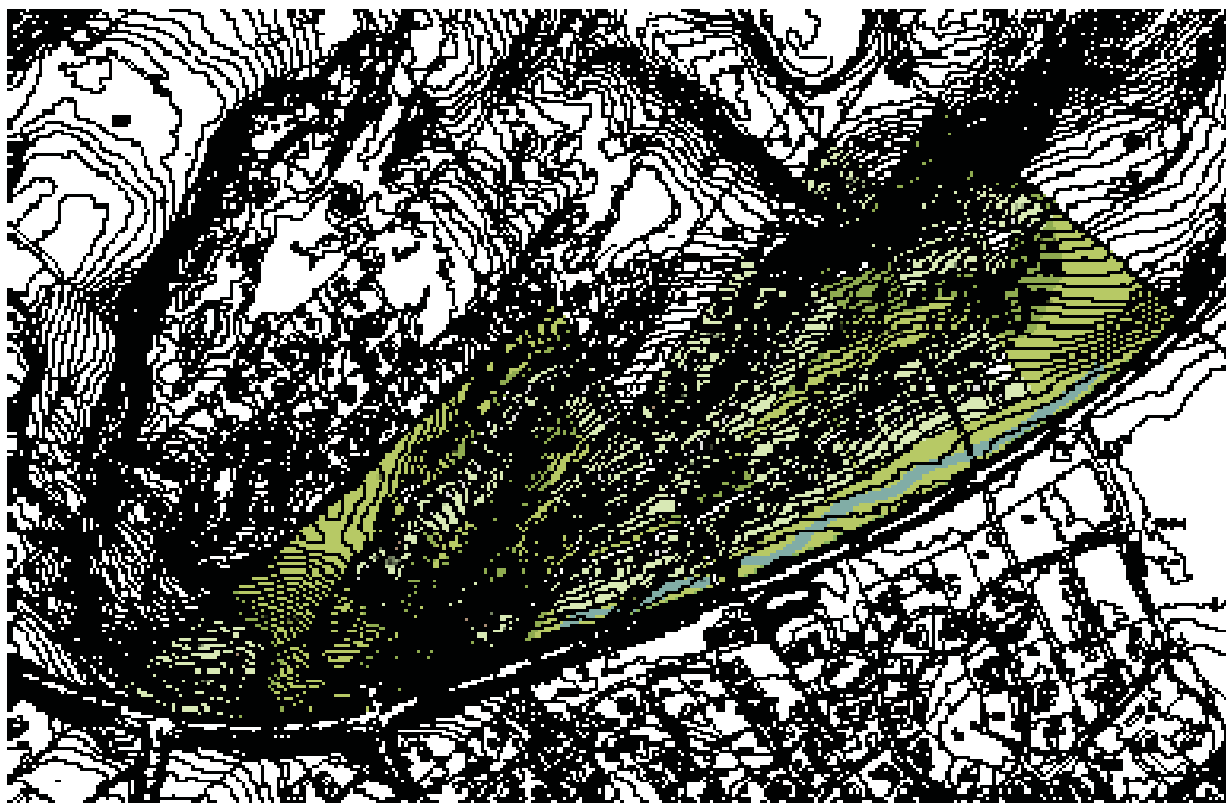
Sektioner genom området



6.2 Gator och trafikmatning

Infart till området föreslås ske från Strandvägen, mellan Fjärilsvägen i sydväst och Strandåkervägen i sydöst. Genom att förlägga infarten här ges en jämn fördelning av trafik mellan områdets östra och västra del. Siktförhållandena på Strandvägen är goda och utgör inte hinder för föreslagen infart. Den infart som finns till området idag avses fortsättningsvis inte vara öppen för biltrafik. Fastigheten Skrea 7:30 har ett servitut för infart via befintlig infart som dock är tänkt att ligga kvar, vilket innebär att trafik till och från fastigheten kan ske via denna även fortsättningsvis. Fastigheten Skrea 4:12 har ett servitut för infart på fastigheten Skrea 28:1. Infart till fastigheten avses ske via detta servitut även fortsättningsvis.

Planförslaget medger två olika vägdragningar i planområdets nordöstra del. Detta beror på det fornlämningsområde som finns i områdets nordöstra del. För att exploatera området där fornlämningar finns krävs en slutundersökning, vilket åligger exploatören att genomföra och



Alternativ vägdragnings i planområdets nordöstra del

bekosta. Om en slutundersökning görs medger planförslaget en rundslinga i planområdets nordöstra del. Om en slutundersökning inte görs medger planförslaget istället två återvändsgator, vilka inte berör området med fornlämningar.

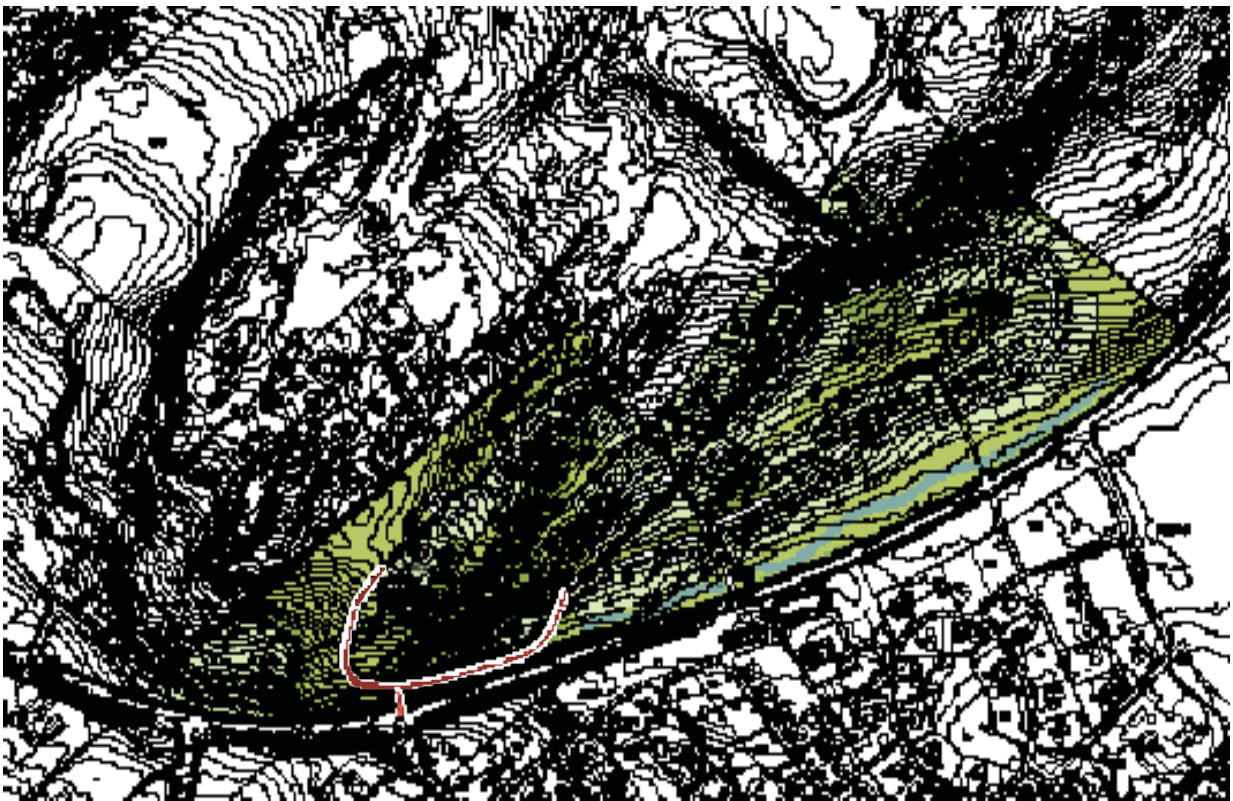
Föreslagna tomter på fastigheterna Skrea 4:11 och Skrea 4:7 nås via skaftgator. Dessa är reglerade som kvartersmark i planförslaget och betecknade med y, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

I likhet med föreslagen placering av bebyggelse inom planområdet, är även gatorna dragna med hänsyn till områdets topografi. Gatorna löper huvudsakligen parallellt med höjdkurvorna. Inom planområdet finns idag en grusväg, Sportvägen, som fungerar som tillfartsväg för

befintlig bebyggelse. Delar av denna föreslås även fortsättningsvis användas som väg. Dock krävs att vägens standard höjs. De delar av befintlig väg som inte fortsättningsvis kommer att fungera som tillfart till bebyggelse föreslås bevaras för gång- och cykeltrafik. Befintlig bebyggelse inom området kommer att kunna försörjas av det nya vägsystem som föreslås.

På fastigheten Skrea 7:3 finns idag en vändplan för trafik på Töstasvägen. Det finns ett avtal som medger att Skrea Åstorps Vägförening har rätt att nyttja marken för vändplan. I avtalet står också att om området vid framtida detaljplanering avsätts för annat ändamål förbinder sig vägföreningen att återställa området och återlämna det till ägaren. Detaljplaneförslaget innebär att detta område regleras som naturmark och vändplanen förutsätts anordnas på annan plats, utanför planområdet.

Den trafik som planförslaget antas generera bedöms inte vara av sådan omfattning att trafikseparering inom området krävs. Dock föreslås att en gång- och cykelväg anläggs i



Gång- och cykelväg i planområdets sydvästra del

planområdets sydvästra del för att koppla området till befintligt gång- och cykelstråk söder om Strandvägen. Detta avses också fungera som koppling till befintlig busshållplats utmed Strandvägen.

Med anledning av planområdets topografi och planerade tekniska lösningar för vatten och avlopp föreslås att färdigt golv läggs minst 30 cm över planerad marknivå i förbindelsepunkt för dagvatten/gata.

6.3 Parkering

Inom planområdet ska gällande parkeringsnormer för Falkenberg kommun tillämpas. Övergripande mål är, enligt normerna, följande:

- Parkeringsnormerna, behovstalen för parkering, skall bestämmas så att det faktiska behovet

av parkering tillgodoses utan onödigt slöseri med mark och kostnader för exploatör, boende eller näringsidkare.

- Parkeringsnormerna skall innehålla möjligheter till undantag och avvägningar i det enskilda fallet.
- Parkeringsplatser skall lokaliseras och utformas så att onödig söktrafik, felaktig gatu-parkering och olägenheter för omgivningen minimeras.
- Åtgärder beträffande parkeringen skall medverka till skapandet av en helhetsmässigt god och attraktiv stadsmiljö.

Planområdet ingår i det område som i parkeringsnormen definieras som Falkenbergs centralort. För detta område gäller behovstalet 2 för enbostadshus med parkering på respektive tomt, vilket också föreslås gälla för aktuellt planområde.

6.4 Grönytor

De naturvärden och den landskapsbild som finns inom och i anslutning till aktuellt planområde har fungerat som utgångspunkt för planförslaget. Planförslaget har utarbetats med hänsyn till dessa värden och med en strävan att skapa goda förutsättningar för framtida bebyggelse att bli väl integrerad i landskapet. Övergripande drag är att ny bebyggelse koncentreras till planområdets nordöstra delar eftersom dessa är mindre känsliga med avseende på naturvärden. De sydvästra delarna av området tillåts ny bebyggelse endast i mindre omfattning. En generell målsättning är att bebyggelsen i området ska ha karaktär av "hus i natur". Detta skapas genom att bebyggelsen placeras på ett sätt som gör att naturen är påtaglig från i stort sett hela området: alla tomter gränsar till naturmark och från vägarna finns siktlinjer mot närliggande naturområden. Där vägarna slutar eller ändrar riktning öppnar sig bebyggelsen och så att en fysisk och/eller visuell koppling till omgivande natur skapas. Dessa kopplingar gör det möjligt för människor och djur att röra sig i grönstråk genom hela området. Grönstråken inom planområdet är också kopplade till de större naturområden som angränsar till planområdet.

Planförslaget innebär att bebyggelsen underordnas landskapet vad gäller skala och materialval. Relativt småskalig bebyggelse föreslås och materialval bör harmoniera med omgivande natur.

Om betande djur ska hållas på grönytorna inom planområdet krävs att tillstånd för detta sökes hos kommunen.

I planförslaget regleras marken mellan Strandvägen och föreslagen bebyggelse som naturmark. Här ska även finnas dike för dagvattenhantering och bullerskydd. Bullerskydd kan uppföras i form av bullerskärm eller bullervall. Bullerskärm kan med fördel beklädas med växtlighet. Enligt den bullerberäkning som föregått planförslaget ska bullerskyddet vara 1,2 m högt och placeras 9 m från Strandvägens mitt. Om bullerskyddet anläggs längre från vägen kan det behöva göras något högre för att klara riktvärdet. Vid uppförande av bullervall bör lutningen vara 1:3.

6.5 Service

Ingen kommunal eller kommersiell service medges enligt planförslaget eftersom tillräckligt underlag för sådan bedöms saknas.

6.6 Tillgänglighet

Tillgänglighet för människor med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Inom planområdet finns relativt stora nivåskillnader. Marken sluttar från norr till söder. I norr är marknivån ca 44 m ö h och i söder ca 13-14 m ö h. Vid exploatering av området ska plan- och bygglagens regler om tillgänglighet och Boverkets byggregler (BBR och ALM) följas. Dessa innebär att tomter som är avsedda för bebyggelse och allmänna platser ska vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga om detta inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt (8 kap. 9 och 12 §§ plan- och bygglagen, 2010:900).

Tillgänglighet för allmänheten

Planområdet utgör idag huvudsakligen naturmark och utgör en viktig del av ett större rekreationsområde, främst genom att det fungerar som koppling mellan närliggande bostadsområden och naturområden. Planförslaget har utformats på ett sätt som innebär att dessa kopplingar bevaras. Allmänheten avses även fortsättningsvis ha tillträde till de delar av området där naturmarken bevaras.

Tillgänglighet avseende kollektivtrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av befintlig kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Planområdet trafikeras idag av regionbuss nr 350. Busshållplats finns på Strandvägen, vid korsningen Strandvägen/Sportvägen. Busslinjen trafikerar sträckan Falkenbergs järnvägsstation – Ringsered Sportvägen med 9 turer/dag. Busshållplatsen nås via den gång- och cykelväg som föreslås i planområdets sydvästra del.

7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.1 Vatten och Avlopp

Planområdet är del av Falkenbergs kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten och avlopp är dock inte utbyggt inom planområdet. Vid exploatering av området avses ny bebyggelse anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planförslaget innebär att hanteringen av vatten och avlopp säkras genom erforderliga u-områden.

Enligt den geotekniska undersökning som gjorts för planområdet (WSP, 2010), framgår att det inom delar av planområde kan krävas relativt omfattande mark- och sprängningsarbeten för anläggning av vatten- och avloppsledningar.

Inom planområdet ska brandvattenförsörjning anordnas i enlighet med VAV-norm.

Planerad nybyggnad på fastigheten Skrea 4:12 kan behöva lokal tryckstegring av dricksvatten. Denna tryckstegring ska dimensioneras och bekostas av fastighetsägaren enligt ABVA.

7.2 Dagvatten

Planförslaget har föregåtts av en översiktlig dagvattenutredning (MPB markprojekteringsbyrå syd AB, 2012). I dagvattenutredningen föreslås dagvatten ledas i täta ledningar inom området och avledas till öppet, torrt fördröjningsmagasin i områdets östra del. Avtappning/avtömning av magasin föreslås göras med tät ledning till befintlig dagvattenledning under Strandvägen som idag leds till befintligt dagvattenmagasin. I dagvattenutredningen redovisas också förslag på stråk för spillvatten- och vattenledningar med anslutningspunkter till befintligt vatten- och avloppsnät.

Av dagvattenutredningen framgår att vägar inom planområdet bör byggas ut med traditionellt ledningssystem med dagvattenledningar för avvattning av gator och tomtor och uppsamling/anslutning av eventuella befintliga dikningsledningar och öppna diken. Den slutgiltiga

hanteringen av det samlade dagvattnet föreslås utgöras av ett naturligt, organiskt utformat fördröjningsmagasin utmed Strandvägen. Lutningen på detta bör vara flack, ca 1:4.

7.3 El och Tele

Den sydvästra delen av planområdet tillhör Falkenbergs kommuns verksamhetsområde för el- och telenät och den nordöstra delen tillhör E.ON. El och tele är dock inte utbyggt inom planområdet. Vid exploatering av området avses ny bebyggelse anslutas till det kommunala el- och telenätet samt till E.ONs el- och telenät. Uppförande av nätstation medges utmed Sportvägens norra del samt utmed lokalgatan i planområdets nordöstra del.

7.4 Värme

Delar av planområdet tillhör Falkenbergs kommuns verksamhetsområde för fjärrvärme. Fjärrvärme är dock inte utbyggt inom planområdet.

Uppvärmningen av de tillkommande fastigheterna föreslås ske enskilt. Möjligheterna att utnyttja solenergin för uppvärmning av vatten är goda. Valet av system bör företrädesvis utgöras av vatten/vätskeburna lösningar för att erhålla större handlingsfrihet till förändrad uppvärmning.

7.5 Avfall

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

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar. Dessa ska följas vid exploatering av planområdet.

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

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med raden 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. Dessa mått medges i planförslaget.

8. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

8.1 Riksintressen

Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på de riksintressen som planområdet omfattas av. Den exploatering som planförslaget medger innebär en utveckling av befintlig tätort vilket är förenligt med riksintresset för kustzon enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Planförslaget kan inte heller antas inskränka på riksintresset för friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken och 3 kap. 6 § miljöbalken.

8.2 Natura 2000

Källstorps våtmarker, som är utpekade som Natura 2000-område, bedöms inte påverkas negativt av föreliggande planförslag eftersom dagvatten inte kommer att ledas från planområdet till detta område.

Det område vid Grimsholmen som också är utpekad som Natura 2000-område bedöms inte heller direkt påverkas negativt av planförslaget. Enligt behovsbedömningen kan Natura 2000-området indirekt påverkas positivt genom att de djur som tidigare betat inom planområdet kan förflyttas till betesmarker vid Grimsholmen. Detta kan gynna Natura 2000-värdena vid Grimsholmen eftersom dessa värden förutsätter bete och det i dagsläget är brist på betesdjur. Planförslaget kan också komma att indirekt påverka Natura 2000-området negativt genom påverkan på planområdets västra och sydvästra del. Med rätt skötsel skulle denna del av planområdet kunna utgöra refug för viss typ av vegetation och hotade arter som finns inom Grimsholmens Natura 2000-område. Spridningsavståndet kan dock utgöra ett hinder.

8.3 Strandskydd

Del av planområdet ligger inom område där strandskydd inträder vid upprättande av detaljplan. För att upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl. Särskilda skäl kan exempelvis vara att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. I aktuellt fall är området redan ianspråktaget för bebyggelse och den allemansrättsliga tillgängligheten eller förutsättningarna för djur- och växtlivet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Ansökan om att upphäva strandskyddet har därför lämnats till länsstyrelsen och länsstyrelsen har beviljat ansökan (2013-09-16).

8.4 Miljökvalitetsnormer

Enligt den behovsbedömning som gjorts för aktuellt planförslag kommer exploatering av området, i enlighet med planförslaget, inte att generera ytterligare trafik i sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för luft kan antas påverkas negativt.

Aktuellt planförslag innebär att vatten från ny bebyggelse inom området slutligen kommer att mynna i havet. Dessförinnan föreslås det renas genom lokalt omhändertagande. Av behovsbedömningen framgår att ingen ökning av övergödande ämnen därmed kan förutses. I behovsbedömningen påpekas också att utsläpp av övergödande ämnen kan antas minska i och med att åkermark ersätts med bostadsmark. Planförslaget antas inte påverka någon av miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

8.5 Miljömål

Planförslaget kan till viss del komma att påverka miljömålen negativt. Detta gäller miljömålen "myllrande våtmarker" och "ett rikt växt- och djurliv".

8.6 Naturmiljö och landskapsbild

Planförslaget har utarbetats med hänsyn till befintliga naturvärden och landskapsbild inom planområdet. Eftersom stora delar av planområdet rymmer höga naturvärden kommer dessa dock att beröras av planförslaget. Av den behovsbedömning som har gjorts framgår att det även i de delar av planområdet som inte exploateras kan bli svårt att säkerställa naturvärdena eftersom dessa förutsätter betande djur. I Falkenbergs kommun är det inte tillåtet att hålla betande djur inom detaljplanelagt område utan att specialtillstånd utfärdas. Vad gäller landskapsbild är utgångspunkten i planförslaget att utblickarna för befintlig bebyggelse ska bevaras och att det visuella intrycket av platsen ska värnas.

Även de naturområden som finns utanför planområdet rymmer delvis värden som är beroende av att marken betas. Enligt behovsbedömningen kan naturvärdena i dessa områden omintetgöras på lång sikt om bebyggelse inom planområdet innebär inskränkningar på betet genom det korta avståndet mellan bebyggelse och djur.

8.7 Djurhållning

Nordöst och norr om planområdet finns markområden som betas av kor, och ca 300 m söder om planområdet finns två hästgårdar. Om den etablering av bebyggelse som planförslaget medger inskränker i denna djurhållning på grund av klagomål om lukt, allergener eller dylikt, kan detta leda till en negativ utveckling av grönområdet Skrea Mannaberg.

Ingen påverkan på eller från hästgårdar i kringliggande områden kan förutses.

8.8 Biotoper

Inom planområdet finns flera objekt som omfattas av biotopskydd. Planförslaget innebär att några av dessa kommer att kunna bevaras, medan några kommer att behöva tas ned. För att ta ned biotopskyddade objekt krävs att länsstyrelsen medger dispens från biotopskyddet. Ansökan om dispens har beviljats av länsstyrelsen **DATUM**.

8.9 Fornlämningar

Planförslaget medger exploatering av planområdet på två olika sätt, varav det ena möjliggör att fornlämningarna i planområdets nordöstra del bevaras. Om denna del av planområdet däremot bebyggs krävs först en slutundersökning av fyndplatsen.

8.10 Buller

Planförslaget har föregåtts av en enklare bullerberäkning och utformats med hänsyn till resultatet av denna. Detta innebär att bebyggelsen ska placeras med visst avstånd till Strandvägen och att bullerskydd ska uppföras utmed Strandvägen.

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

9.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att planen har vunnit laga kraft.

9.2 Huvudman

I området föreslås enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägarna ansvarar för iordningsställande och drift av vägar och grönområden inom planområdet. Anledningen till att enskilt huvudmannaskap föreslås är att planområdet ligger inom ett område där vägnätet och övrig mark sedan tidigare står under enskilt huvudmannaskap.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

10. INLEDNING till genomförandebeskrivning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder inom fastigheterna Skrea 4:7, Skrea 4:11, Skrea 18:1, Skrea 7:4 och Skrea 7:3. Skrea 4:7 och Skrea 4:11 ägs av Bertil Arvidsson, Skrea 18:1 ägs av Svenne Karlsson och Monica Karlsson, Skrea 7:4 ägs av Barbro Johansson och Skrea 7:3 ägs av Ulf Angerås och Marianne Hall Angerås. Dessa fastighetsägare förväntas vara exploatörer av området. Övrig mark som berörs av detaljplanearbetet ägs av privatpersoner som inte förväntas vara exploatörer av området.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Beskrivningen godkänns av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

11. ORGANISATORISKA FRÅGOR

11.1 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att denna vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

11.2 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

För planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap. Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Exploatör av tillkommande tomter inom Skrea 4:7, Skrea 4:11, Skrea 18:1, Skrea 7:4 och Skrea 7:3 iordningställer tillkommande lokalgator, gång-/cykelvägar, naturmark och övrig allmän platsmark (inklusive dess dagvattenhantering) som redovisas i föreliggande detaljplan. Detta preciseras i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och respektive exploatör. Färdigställda arbeten överlämnas till den framtida huvudmannen för allmän platsmark via godkänd slutbesiktning. Exploatören skall tillse och bekosta att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet kostnadsfritt upplåtes till huvudmannen för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalen och/eller förordnas av Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900). De fastigheter som berörs av förordnandet är Skrea 7:3, Skrea 7:4, Skrea 4:11 och Skrea 18:1.

Ägare till fastigheten Skrea 7:30 ansvarar för och bekostar iordningställande av ny lokalgata, med beteckningen LOKALGATA (gc-väg) på plankartan, från lokalgata med beteckningen LOKALGATA på plankartan till fastigheten Skrea 7:30, ca 100 m. Ägare till fastigheterna Skrea 7:83 och Skrea 7:102 ansvarar för och bekostar iordningställande av lokalgata från vändplanen belägen inom fastigheten Skrea 7:3 till fastigheten Skrea 7:83, ca 70 m. Iordningställande av resp lokalgata sker när det finns behov av att anlägga den.

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. För tillkommande allmän platsmark inom föreliggande detaljplan föreslås

en nybildad samfällighetsförening vara huvudman. Den tillkommande allmänna platsmarken övertages av huvudmannen när den iordningsställts samt övertagandet intagits i beslut enligt anläggningslagen. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll. Exploatören beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende bildande av en samfällighetsförening samt bildande av gemensamhetsanläggning för anläggningar som ska ingå i denna.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VAD-nätet) inom planområdet. Drift och underhåll av det allmänna vatten- och dagvattennätet utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av FAVRAB.

För dagvattenhanteringen från allmän platsmark, med lokalgator samt gång- och cykelvägar, ansvarar huvudmannen för den allmänna platsmarken. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd exploatör/ markägare. För att eventuell kompletterande dagvattenutredning utförs ansvarar respektive exploatör/ markägare i samspråk med FAVRAB/ VIVAB.

Falkenbergs Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/ exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t ex bärighet, markföroringar och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/ exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Om exploateringen av området innebär att skyddade biotoper berörs ansvarar berörd markägare/ exploatör för att inhämta och följa tillstånd och/eller dispenser hos Länsstyrelsen.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/ exploatör för att meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/ exploatör att utföra erforderliga bullerdämpande åtgärder.

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

11.3 Avtal

Ägarna till Skrea 4:7, Skrea 4:11, Skrea 18:1, Skrea 7:4 och Skrea 7:3 har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader m.m.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan respektive exploatör och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalen reglerar iordningställandet av tillkommande allmän platsmark (gator, gc-vägar, grönytor, dagvattendammar), lantmäteriatgärder inklusive nybildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening, upplåtelse och överlåtelse av mark, exploateringsavgifter, flyttningar av underjordiska ledningar m.m. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

Avtal som berör det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet tecknas mellan FAVRAB och respektive exploatör. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

12. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

12.1 Fastighetsbildning

De delar av fastigheterna Skrea 4:7, Skrea 4:11, Skrea 18:1, Skrea 7:4 och Skrea 7:3 som utläggs som kvartersmark för bostäder kan avstyckas till nya registerfastigheter. Detaljplanen möjliggör även att område planlagt för teknisk anläggning (E-område) avstyckas till en egen registerfastighet.

Antalet tomter som medges är ca 8 st på fastigheten Skrea 7:3, 10 st på Skrea 7:4, sammanlagt 10 st på Skrea 4:7 och 4:11 samt 39 st på Skrea 18:1.

12.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/ tillkommande underjordiska ledningar och för vägar. Detta berör bland annat områden som är betecknade med "u" eller "y" i detaljplanen. Vid ändring av ledningar kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Inom planområdet finns flera officialrätter och servitut. Respektive fastighetsägare ansvarar för erforderlig drift och underhåll av nedan nämnda servitut som krävs för respektive fastighets behov av servituten. Vid genomförandet av föreliggande detaljplan måste befintliga officialrätter och servitut prövas, vilket kommer att framgå av kommande exploateringsavtal. De officialrätter och servitut som finns är följande:

Inom fastigheten Skrea 7:83 finns ett officialservitut till last för Skrea 7:3 och Skrea 7:4 avseende väg. Detta ger Skrea 7:83 rätt att för utfart använda befintlig grusväg inom planområdet fram till allmän väg. Detsamma gäller för Skrea 7:102.

Skrea 7:30 har en officialrätt att nyttja dels vägen över stamfastigheten Skrea 7:4 till havet, dels stamfastighetens utfartsväg. Dessutom har Skrea 7:30 ett servitut i stamfastigheten rätt att nyttja vägar samt samfällda vägar som stamfastigheten har del i.

Även Skrea 4:8 har en officialrätt i form av ett vägservitut. Fastigheten har rätt till en fyra meter bred väg från området nordöstra gräns längs med gränsen mot Skrea 4:7 till befintlig ägoväg som sträcker sig till den så kallade mellanvägen. Det finns även en rätt till mellanvägen.

Skrea 4:11 avstyckades 1962 från stamfastigheten Skrea 4:7. Vid avstyckningen fick stamfastigheten en rätt att nyttja vägen som låg inom styckningslotten för utfart. Styckningslotten fick samma rätt som stamfastigheten att använda vägens fortsättning över Skrea 7:4.

Skrea 4:12 har rätt att nyttja stamfastighetens servitut. Stamfastigheten är Skrea 4:7.

Skrea 4:7 rätt att nyttja befintlig väg söderut till den allmänna vägen.

Skrea 7:8 har utfart mot Töstavägen och har även en andel i den gemensamhetsanläggning som finns där (Skrea ga:7).

Det finns ett servitut för brunn på fastigheten Skrea 7:3 till förmån för Skrea 7:8.

12.3 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de befintliga/tillkommande fastigheter som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna/allmän platsmark. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna/allmän platsmark i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna/allmän platsmark och dess rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

13. EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/ exploatör.

Exploatörerna bekostar iordningställande av de anläggningar på allmän platsmark som preciseras i exploateringsavtalen med Falkenbergs kommun. Exploatörerna upplåter kostnadsfritt allmän platsmark inklusive anläggningarna till områdets framtida huvudman. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalen och/eller föreslås förordnas av Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap. 19 § plan- och bygglagen. De fastigheter som berörs av förordnandet är Skrea 7:3, Skrea 7:4, Skrea 4:11 och Skrea 18:1.

Ägare till fastigheten Skrea 7:30 ansvarar för och bekostar iordningställande av ny lokalgata, med beteckningen LOKALGATA (gc-väg) på plankartan, från lokalgata med beteckningen LOKALGATA på plankartan till fastigheten Skrea 7:30, ca 100 m. Ägare till fastigheterna Skrea 7:83 och Skrea 7:102 ansvarar för och bekostar iordningställande av lokalgata från vändplanen belägen inom fastigheten Skrea 7:3 till fastigheten Skrea 7:83, ca 70 m.

Ersättning för kvartersmark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare. Detta gäller även för mark som behövs upplåtas för privata vägar och ledningar.

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

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning av underjordisk ledning kan även regleras i exploateringsavtal.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning/ ledning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i FAVRAB:s gällande VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan exploatör och FAVRAB, tecknat avtal.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Exploatörerna bekostar delvis upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtalet mellan exploatörer och Falkenbergs kommun. För övrig tillkommande bebyggelse kommer planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att uttagas.

Kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör/ markägare som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Detaljerad geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd exploatör/ markägare som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.

14. TEKNISKA UTREDNINGAR

14.1 Dagvatten- och va-utredning

För detaljplaneområdet har en översiktlig dagvatten- och va-utredning tagits fram av MPB markprojekteringsbyrå syd AB, 2012. Resultatet av denna har inarbetats i planförslaget.

14.2 Geoteknisk undersökning

För detaljplaneområdet har en geoteknisk utredning tagits fram av WSP, 2010-10-01. I samband med projektering bör noggrannare geoteknisk utredning genomföras för den specifika byggplatsen i syfte att välja grundläggningskonstruktion. I samband med detta bör halter av markradon mätas, för att vid behov kunna utföra grundkonstruktion radonsäker.

14.3 Arkeologisk utredning

En arkeologisk utredning för planområdet utfördes 2011 av Riksantikvarieämbetet UV Väst. En arkeologisk förundersökning av planområdet utfördes 2012 av Riksantikvarieämbetet UV Väst. Innan planområdets nordöstra del kan bebyggas krävs en slutundersökning. Slutundersökningen bekostas av exploatören.

14.4 Riskutredning

Inga risker föreligger som påverkar planförslaget och därför har riskutredning inte gjorts för detaljplanen.

15. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande planbeskrivning och genomförandebeskrivning har utarbetats av Tengbom genom Erik Lönnerholm (uppdragsansvarig) och Ninnie Hedström (handläggande planarkitekt) i samverkan med stadsbyggnadskontorets

Sabina Uzelac, Planarkitekt (0346/88 62 60)

Anna Wågesson/Helena Lundberg, Exploateringsingenjör (0346/88 50 18)

Sofia Hedberg Broberg, Kommunekolog (0346/88 50 12)

Jennie Salomonsson, Plansekreterare (0346/88 62 21)

Dag Rundegren, Bygglovarkitekt (0346/88 50 13)

STADSBYGGNADSKONTORET
Sabina Uzelac

TENGBOM
Erik Lönnerholm

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2014-01-28 §9 intygar:

Genom mark- och miljööverdomstolens dom 2016-01-19, har denna detaljplan vunnit laga kraft samma dag intygar:

Sabina Uzelac
Planarkitekt

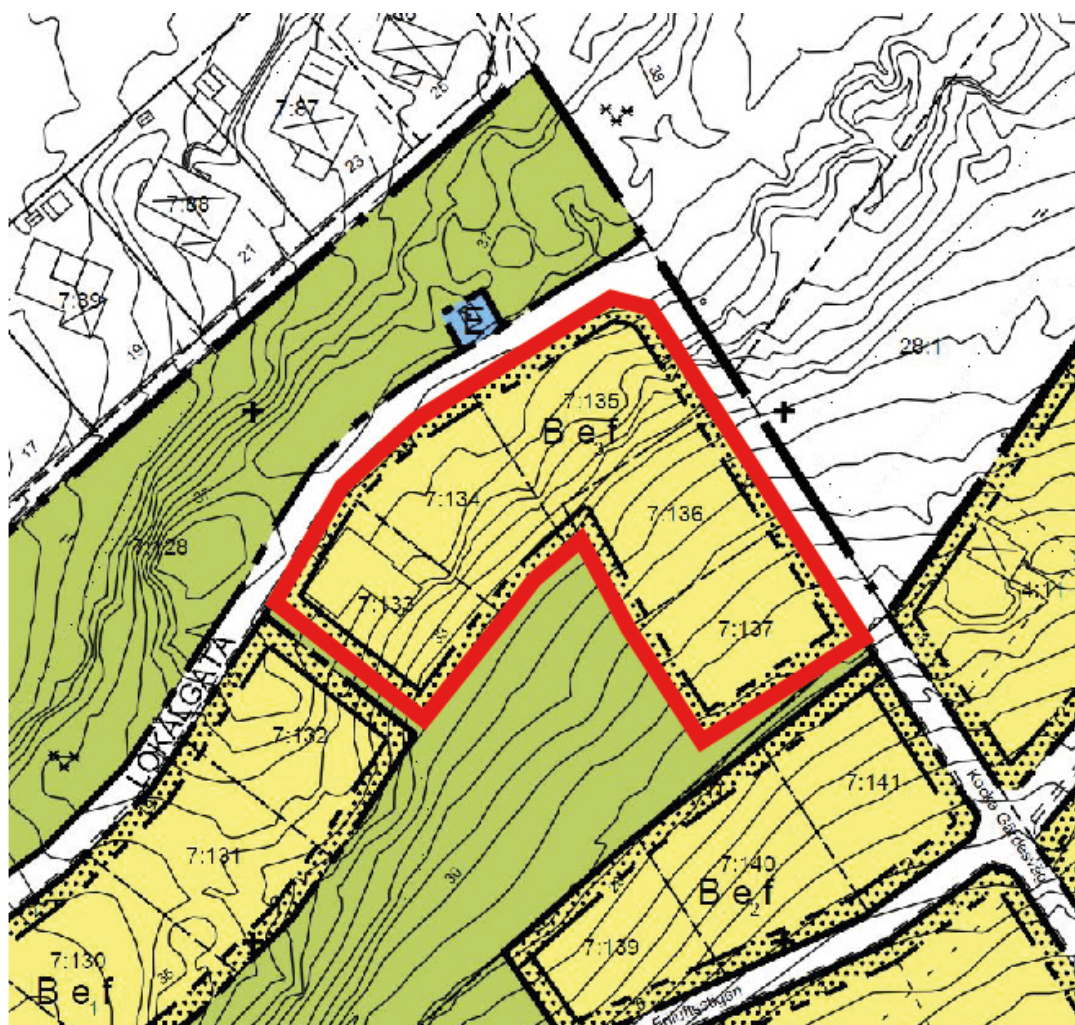
Sabina Uzelac
Planarkitekt

16. ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SKREA 4:7 M FL (tillägg med anledning av ändring av plankartan)

16.1 Planbeskrivning

Kommunstyrelsen gav 2017-09-13 § 220 att ge Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att inleda en ändring av detaljplan för Skrea 4:7 m fl. Kommunfullmäktige beslutade 2018-05-29 § 134 att anta ändringen. Beslutet har vunnit laga kraft 2018-06-23.

Syftet med ändringen är att justera byggrätterna inom bestämmelsen **e₃** så att den högsta tillåtna byggytan fördelas jämnt mellan avstyckade fastigheter. De avstyckade fastigheterna som omfattas av ändringen är: Skrea 7:133, Skrea 7:134, Skrea 7:135, Skrea 7:136 och Skrea 7:137.



Området inom röd markering omfattas av ändringen

Genom ändringen justeras bestämmelsen **e₃** vilket innebär att det ges möjlighet att på varje fastighet uppföra maximalt en bostad per fastighet med en byggnadsarea om maximalt 240 kvadratermeter per fastighet. Varje fastighet ges en minsta tillåtna tomtstorlek om 900 kvadratmeter.

Planbestämmelsen **B₁** justeras till **B** – Bostäder. Planbestämmelsen **p** – Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns tas bort vilket innebär att den generella planbestämmelsen om placering träder in. Den generella planbestämmelsen om placering anger att – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns. Garage ska placeras minst 6 m från gata för att möjliggöra biluppställning framför garaget. Källare får inte anordnas. Dock får byggnad uppföras med suterrängvåning.

Före ändring:

B₁

e₃ Högsta tillåtna byggnadsarea är 1200 kvm, dock får högst 30% av varje fastighet bebyggas. Högst 6 bostäder får uppföras.

p Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Efter ändring:

B Bostäder

e₃ Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 240 kvm. Maximalt en bostad per fastighet. Minsta tillåtna tomtstorlek är 900 kvm.

~~**p** Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.~~

16.2 Genomförandebeskrivning

Ändringen handläggs enligt reglerna för standardförfarande enligt PBL 2010:900. Ändringen, bedöms vara av ringa intresse för allmänheten och angränsande fastigheter och kan därför handläggas med begränsat standardförfarande enligt 5 kap 11- 12 §§ plan- och bygglagen (2010:900). Ändringen genomförs som en rättelse för att säkerställa en jämnt fördelad byggrätt mellan de fem fastigheterna Skrea 7:133, Skrea 7:134, Skrea 7:135, Skrea 7:136 och Skrea 7:137.

Ändringen genomförs före genomförandetidens utgång och ändringen avser delvis bestämmelse om fastighetsindelning.

Från fastigheten Skrea 7:3 har fem fastigheter tillskapats som omfattas av ändringen. Dessa fastigheter är: Skrea 7:133, Skrea 7:134, Skrea 7:135, Skrea 7:136 och Skrea 7:137. Samtliga fastigheter ägs av privatpersoner. Ingen fastighet behövs ombildas med anledning av ändringen.

De aktuella fastigheterna är planlagda som kvartersmark för bostadsändamål. De angränsande fastigheterna Skrea 7:128 och Skrea 7:138 är planlagda som allmän plats NATUR och allmän plats LOKALGATA.

Ändringen bekostas av Kommunstyrelseförvaltningen, Falkenbergs kommun.

Ändringen innebär inte att några genomförandeavtal (exploateringsavtal, regleringsavtal etc) behövs tecknas med kommunen vid antagandet av ändringen. Genomförandetiden ändras inte till följd av ändringen, vilket innebär att detaljplanens genomförandetid även fortsättningsvis går ut 2021-01-19.

Ändringen innebär inga ytterligare åtgärder eller förändringar av allmänna anläggningar på allmän platsmark. Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Ändringen av detaljplanen bedöms inte leda till att berörda fastighetsägare drabbas av några ekonomiska skador.

För övriga frågor gäller tidigare upprättade planhandlingar.

Ändringen är upprättad 2018-05-29 § 134 och beslutet har vunnit laga kraft 2018-06-23.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Daniel Helsing
Planchef

Oskar Roussakis
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET FALKENBERG 2013 -09- 16 DNR
--

BESLUT

1 (3)

2013-09-13

511-4518-13

Falkenbergs kommun
Stadsbyggnadskontoret
311 80 Falkenberg

Ansökan om upphävande av strandskydd enligt 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken inom förslag till detaljplan för Skrea 4:7 m.fl. Falkenbergs kommun.

Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 7 kap 15 § andra stycket miljöbalken (MB) (SFS 2002:175) att den mark som markerats på bifogad karta, inte vidare ska omfattas av strandskydd.

Upphör området att ingå i detaljplan inträder åter strandskydd.

Beslutet gäller endast under förutsättning att planförslaget vinner laga kraft.

Hur beslutet får överklagas

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Regeringen. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas.

Ärendet

Området är beläget i Skrea, ca 5 km sydost om Falkenbergs centrum. Ansökan avser begäran om upphävande av strandskyddet i samband med planläggning och anges på bifogad karta.

Omkring 45 meter norr om planområdet finns Mannabergs mosse, vilken omfattas av generellt strandskydd på 100 meter enligt 7 kap 13 §. Det område som omfattas av strandskydd, som berörs av planförslaget, utgör en yta på ca 2136 kvm. Planförslaget medger ytterligare ett bostadshus, utöver det som redan finns idag, inom området som omfattas av strandskydd.

De värden som finns inom strandområdet till Mannabergs mosse utgörs av såväl allemansrättslig tillgänglighet och växt- och djurliv.

Översiktsplan, detaljplan, riksintresse, strandskydd

Det området som ansökan avser är inte tidigare detaljplanlagt.

2013-09-13

511-4518-13

I Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs Centralort (antagen 2007-06-28) framgår att hela planområdet utgör en del i de rekreations- och strövområden som finns kring Mannaberg.

Av sökanden redovisade särskilda skäl för strandskyddsupphävande

Det område som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Inom området ligger ett bostadshus och området är till stor del ianspråktaget som trädgård. Detta innebär att varken livsvillkoren för djur- och växtarter eller allmänhetens tillgång till strandområdet kan antas påverkas negativt.

Det område som upphävandet avser är genom bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen. Inom området finns redan ett bostadshus med tillhörande trädgård. Mellan området och strandlinjen är det ca 45 meter, vilket innebär att rörelse utmed stranden fortfarande är möjligt och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte kan antas påverkas negativt.

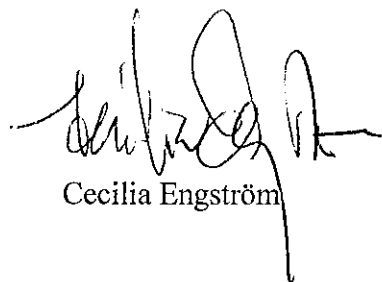
Länsstyrelsens bedömning

I "Lag om ändring av miljöbalken" angående strandskydd (SFS 2009:532) har övergångsbestämmelser införts som innebär att planärenden som påbörjats före den 1 juli 2009 ska hanteras enligt den gamla lagstiftningen. Enligt 7 kap. 15 § p. 2 miljöbalken i den tidigare lydelsen av miljöbalken (SFS 2002:175) får länsstyrelsen förordna att ett strandskyddsområde, som avses ingå i detaljplan enligt plan- och bygglagen, inte längre ska omfattas av strandskydd, om det finns särskilda skäl.

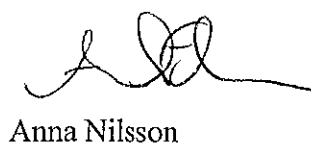
Länsstyrelsen gör följande bedömning:

Med hänvisning till vad som anförts av kommunen som särskilda skäl bedömer Länsstyrelsen att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet. Området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte försämrar livsvillkoren för djur och växter i området samt att syftet med strandskyddet kan uppfyllas trots upphävandet.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström, beslutande och planarkitekt Anna Nilsson, föredragande. Därutöver har miljövardshandläggare Brittmarie Jansson deltagit.



Cecilia Engström



Anna Nilsson

2013-09-13

511-4518-13

Bilaga:

Karta med redovisning av strandskyddsupphävande

Kopia (inkl bilagor) (delgivningskvitto):

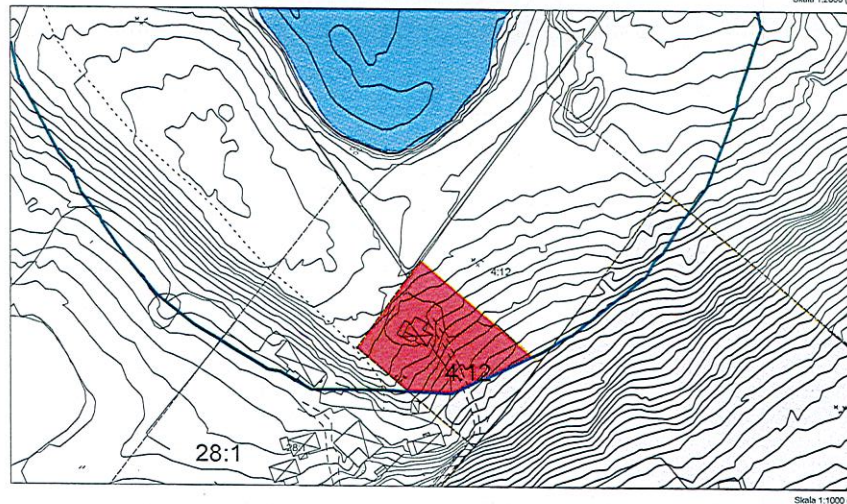
Naturvårdsverket, 106 48 Stockholm

Hallands Naturskyddsförening, c/o Tommie Fagerberg, Jordflyvägen 5, 313 50 Åled

Planarkiv, 2 ex (+ karta)

Planmapp

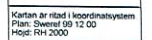
- Planområde
- Gräns planområde
- Vatten som omfattas av strandskydd
- Strandskyddat område
- Område där strandskydd avses upphävas



----	Fæstighedsgrænse
-----	Trægrænse
-----	Kværternatgrænse
CENTRAL EN	Kværternavn
-----	Trænavn
2	Registernummer, fastholdt med kværternavn
1,2 3	Registernummer, fastholdt med trænavn
6,7	Registernummer, samfældighed
6A-2	Registernummer, gemensamhensanlægning
	Røstlign, grønt
	Stokst
	Skærmst
	Kylst
	Transformator
-----	Staket
-----	Stemmer
-----	Stødmur
-----	Hæk
-----	Kibstave
-----	Stig
	Stal
-----	Dike
-----	Åpnedningsgrænse
-----	Barriere resp. blokering
○	Træ
●	Åker
▽	Ång
+	Kær
-----	Bælt i dyngen
▽	Væppest
-----	Jærnst
+	Polygongpunkt
-----	Elledning
-----	Gasledning
-----	Teleledning
-----	Fjernvarmeledning
-----	Datoledning
+	Belysningsstolpe
-----	Drivvandsledning
-----	Spyllvandsledning
-----	Dagvandsledning
-----	Trykledning
+	Markstift
-----	Højstuv
-----	Rundstakst
-----	Debet bryd af fastighedsgrænse

Namn: Niclas Åkesson

Erik Lönnerholm



This is a detailed topographic map of a hillside, likely for a landscape architecture or civil engineering project. The map features several key elements:

- Topography:** Contour lines are drawn across the entire area to represent elevation. The terrain slopes generally from the top left towards the bottom right.
- Shaded Areas:** Large sections of the hillside are shaded in various shades of green, indicating different vegetation zones or planned green spaces. These areas are separated by dashed black lines.
- Infrastructure and Features:**
 - A road or path runs along the bottom edge of the map.
 - A small blue stream or drainage channel flows through the lower right portion of the green-shaded area.
 - Various small structures, possibly buildings or utility structures, are indicated by small symbols and labels like 'HBK' (Hausbaukasten) and 'NATUR' (Nature).
- Labels and Annotations:**
 - Large numbers like '8:5', '5:4', '28:1', '4:12', '4:7', '4:8', '7:4', '7:3', '7:8', '7:102', '7:30', '18:1>1', and '18:3' are scattered across the map, possibly representing slope ratios or specific elevation points.
 - Text labels such as 'NATUR', 'HBK', and 'NATUR' are placed near specific features.
 - Technical codes like 'B1', 'B2', 'B3', 'B4', 'B5', 'B6', 'B7', 'B8', 'B9', 'B10', 'B11', 'B12', 'B13', 'B14', 'B15', 'B16', 'B17', 'B18', 'B19', 'B20', 'B21', 'B22', 'B23', 'B24', 'B25', 'B26', 'B27', 'B28', 'B29', 'B30', 'B31', 'B32', 'B33', 'B34', 'B35', 'B36', 'B37', 'B38', 'B39', 'B40', 'B41', 'B42', 'B43', 'B44', 'B45', 'B46', 'B47', 'B48', 'B49', 'B50', 'B51', 'B52', 'B53', 'B54', 'B55', 'B56', 'B57', 'B58', 'B59', 'B60', 'B61', 'B62', 'B63', 'B64', 'B65', 'B66', 'B67', 'B68', 'B69', 'B70', 'B71', 'B72', 'B73', 'B74', 'B75', 'B76', 'B77', 'B78', 'B79', 'B80', 'B81', 'B82', 'B83', 'B84', 'B85', 'B86', 'B87', 'B88', 'B89', 'B90', 'B91', 'B92', 'B93', 'B94', 'B95', 'B96', 'B97', 'B98', 'B99', 'B100' are also present, possibly indicating different land use zones or planning units.

Skala 1:2000 (A1), 1:4000 (A3)

 Illustrerad nybyggnad

 Befintlig byggnad

 Dike för dagvattenhantering

 Bullerskydd

 Illustrationslinje

Detaljplanen är upprättad av arkitekt SAR/MSA Ninnie Hedström (handläggare) och arkitekt LAR/MSA Erik Lönnerholm (uppdragsansvarig), Tengbom Helsingborg.

ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

Upprättad 2012-09-25, reviderad 2013-12-17
Stadsbyggnadskontoret

Sabina Uzelac

Josefin Selander

Antagen av kommunfullmäktige:
2014-01-28 §9
Intygat:

Laga kraft vunnen:
2016-01-19
Intygat:



FALKENBERG
ADSBYGGNADSKONTORE

Planen är ritad i koordinatsystem
Plan: Sweref 99 12 00
Höjd: RH 2000

A1 = Skala 1:2000
A3 = Skala 1:4000

B77

Illustrationskarta



Skala 1:2000 (A1), 1:4000 (A3)

Teckenförklaring

- Illustrerad nybyggnad
- Befintlig byggnad
- Dike för dagvattenhantering
- Bullerskydd
- Illustrationslinje

Detaljplanen är upprättad av arkitekt SAR/MSA Ninnie Hedström (handläggare) och arkitekt LAR/MSA Erik Lönnholm (uppdragsansvarig), Tengbom Helsingborg.

Detaljplan för SKREA 4:7 M FL	 FALKENBERG STADSBYGGNADSKONTORET
ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande	Planen är ritad i koordinatsystem Plan: Sweref 99 12 00 Höjd: RH 2000
Upprättad 2012-09-25, reviderad 2013-12-17 Stadsbyggnadskontoret	A1 = Skala 1:2000 A3 = Skala 1:4000
Sabina Uzelac Antagen av kommunfullmäktige: 2014-01-28 §9 Intygat:	Josefin Selander Laga kraft vunnit: 2016-01-19 Intygat: