

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Genomfartstrafik
	Genomfartstrafik, får överbyggas med bussgata.
	Lokaltrafik
	Busstrafik, gång och cykelväg
	Naturområde, gång och cykelväg, busshållplats samt fördröjningsmagasin för dagvatten får anordnas.
	Gång och cykelväg

Kvartersmark

	Bostäder - Högsta tillåtna byggnadsarea är 25% av tomtytan, dock maximalt 250 kvm varav högst 40 kvm för komplementbyggnad per tomt. Högsta nockhöjd är 7,0 m. Takvinkel ska vara 23-45 grader. Komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 3,0 m. Minsta tomtstorlek är 800 kvm. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementbyggnad (fristående eller sammanbyggd med huvudbyggnad) skall placeras minst 1,5 m från tomtgräns. Komplementbyggnad ska underordnas huvudbyggnad. Källare får inte anordnas.
	Bostäder - Högsta tillåtna byggnadsarea är 25% av tomtytan dock maximalt 250 kvm varav högst 40 kvm för komplementbyggnad per tomt. Högsta nockhöjd är 8,0 m. Takvinkel skall vara 23-45 grader. Komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 3,0 m. Minsta tomtstorlek är 800 kvm. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementbyggnad (fristående eller sammanbyggd med huvudbyggnad) skall placeras minst 1,5 m från tomtgräns. Komplementbyggnad ska underordnas huvudbyggnad. Källare får inte anordnas.
	Tekniska anläggningar, transformatorstation
	Idrott

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

	Yta för dagvatten, damm ska utformas så att stängsel ej erfordras
--	-------------------------------------------------------------------

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

	Bullerskydd ska uppföras. Bullerskydd ska vara 1,8 m högt och kan uppföras i form av en skärm.
	Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
--	-----------------------------

Utseende

	Huvudbyggnad och komplementbyggnad skall förses med svart/grå/röda matta takpannor. Takkupor kan uppföras till maximalt 1/3 del av husets längd, utan att beröra byggnadshöjden. Stödmurar, lägre murar eller plank får placeras i fastighetsgräns med maximal höjd 1,1 m.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

	Byggnadens ursprungliga karaktärsdrag, proportioner, färg- och fönstersättning ska vara vägledande vid ombyggnad.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Bygglov får inte meddelas innan VA- gatanläggning är färdigställd.

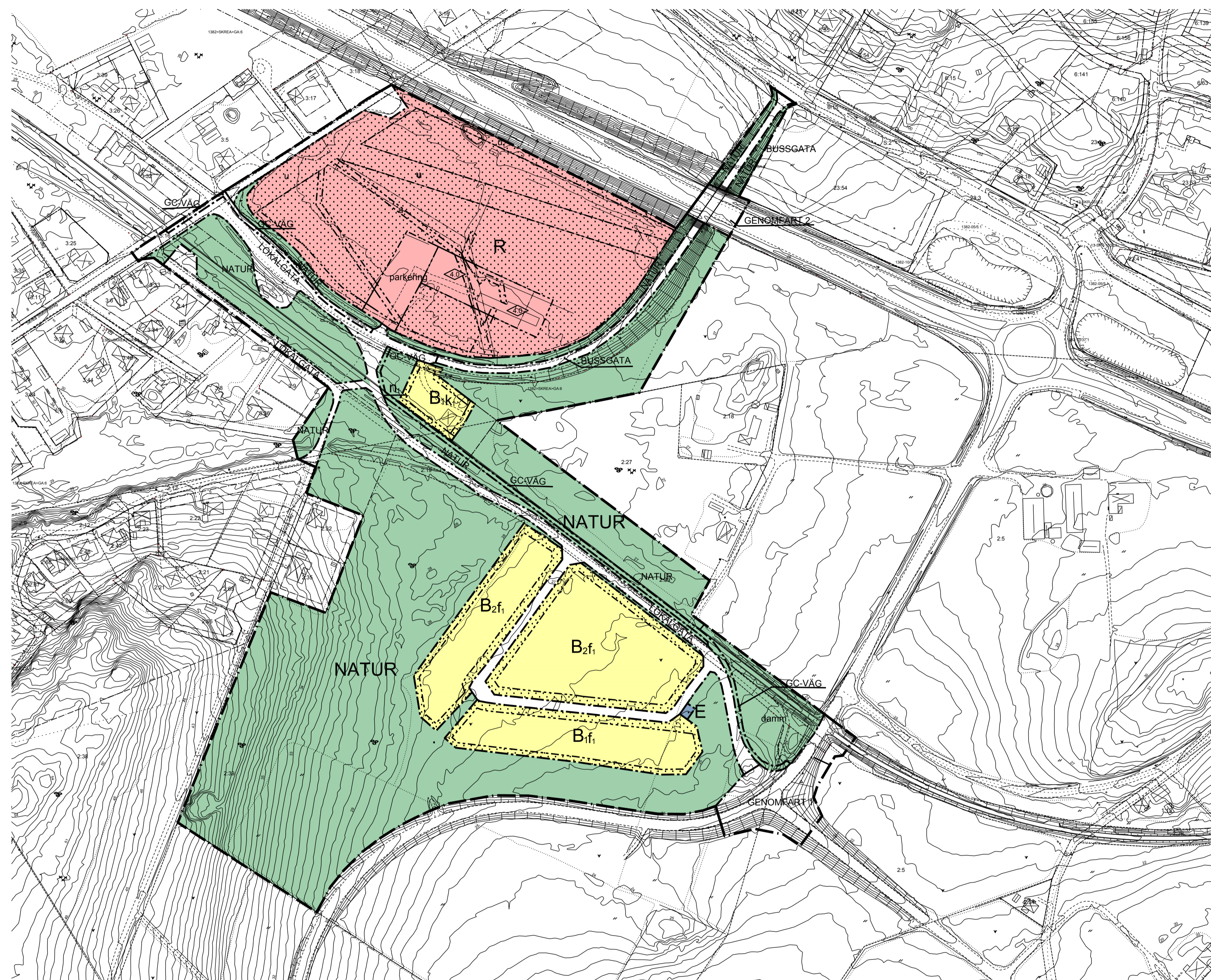
Ändrad lovplikt, lov med villkor

Dagvatten skall huvudsakligen fördröjas och renas på tomtmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för område markerat GENOMFART 1. Kommunen är inte huvudman för övriga allmänna platser.

Detaljplan för del av Skrea 2:39 m. fl		 FALKENBERG
ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande		
Upprättad 2012-11-20 Reviderat 2014-03-18, 2016-03-22		Planen är ritad i koordinatsystem Plan: Sweref 99 12 00 Höjd: RH 2000
Sabina Uzelac Planarkitekt	Josefina Selander Planchef	A1 = Skala 1:2000 A3 = Skala 1:4000
Antagen av kommunfullmäktige: 2016-04-26 Inlyggar: Sabina Uzelac	Laga kraft vunnit: 2016-09-22 Inlyggar: Sabina Uzelac	B79



Plankarta

UPPLYSNING:

Massor på f.d. banvallen skall tas hand och behandlas som förenad vid eventuella framtida grävarbete.

UPPLYSNINGAR

Till planen hör:
 - Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Illustrationskarta
 - Fastighetsförteckning
 - Samrådsredogörelse
 - Utlåtande
 - Grundkarta

Övriga handlingar:
 - PM beträffande geotekniska förhållanden, Norconsult AB 2012-03-07
 - Trafikbullerutredning, Detaljplan för del av Skrea 2:39 m fl, 2013-04-10, Norconsult AB
 - Trafikutredning, Ny vägdragning inom Skrea 2:39 Norconsult 2013-12-09
 - Markundersökning Skrea 2:39 och 23:3 2012-12-20
 - Översiktlig dagvatten och VA utredning 2014-11-20
 - Förprojektering cirkulation 2015-01-15

PLANENS SYFTE:

Syftet med detaljplanarbetet är att möjliggöra för nya bostäder. Vidare att planera för ny infart österifrån, från Strandvägen till Skrea Stationsväg. Planen ska reglera östra och norra delen av Hyttens väg som gång- cykelväg samt som bussgata.

skala 1:2000





FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för

Del av Skrea 2:39 m.fl.

Falkenbergs kommun



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2014-02-20 Reviderat 2014-09-16,2015-06-23,2016-03-22

Dnr KS 2010/449

INNEHÅLL

1.	INLEDNING	sid. 3
2.	PLANENS SYFTE	sid. 4
3.	PLANDATA	sid. 4
4.	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	sid. 5
5.	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN	sid. 11
6.	FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR	sid. 13
7.	TEKNISK FÖRSÖRJNING	sid. 22
8.	KONSEKVENSER FÖR PLANENS GENOMFÖRANDE	sid. 23
9.	ADMINISTRATIVAFRÅGOR	sid. 24
10.	MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN	sid. 24
11.	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	

1. INLEDNING

Planering och byggande regleras genom PBL (Plan och Bygglagen) från 1987. All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enl 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). För Falkenbergs del finns den nyligen antagna delöversiktsplanen för Falkenbergs centralområde (2007-06-28). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras 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 lite olika ut beroende av komplexiteten för ärendet. Den vanligaste gången är "normalt plangenomförande utan program" (se schematisk bild nedan). I vissa fall krävs ett inledande programskede "normalt plangenomförande med program" och i andra fall är planfrågan relativt begränsad i omfattning varför det är befogat med en enklare process "enkelt plangenomförande". Gemensamt för alla processerna är dock att berörda ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Aktuell plan - Detaljplan för del av Skrea 2:39 m.fl. arbetas fram genom ett normalt plangenomförande utan program där planprocessen nu befinner sig i antagandeskedet.

1.1 Handlingar

Detaljplanen består av en juridisk *plankarta med bestämmelser*. Till planen hör även *planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationskarta*. Dessa ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men har inte i sig någon egen rättsverkan. På stadsbyggnadskontoret finns också grundkarta, fastighetsägarförteckning, behovsbedömning, översiktligt bullerutredning geoteknisk utredning, trafikbullerutredning, dagvatten utredning samt gällande detaljplaner att ta del av för den som så önskar.

2. PLANENS SYFTE

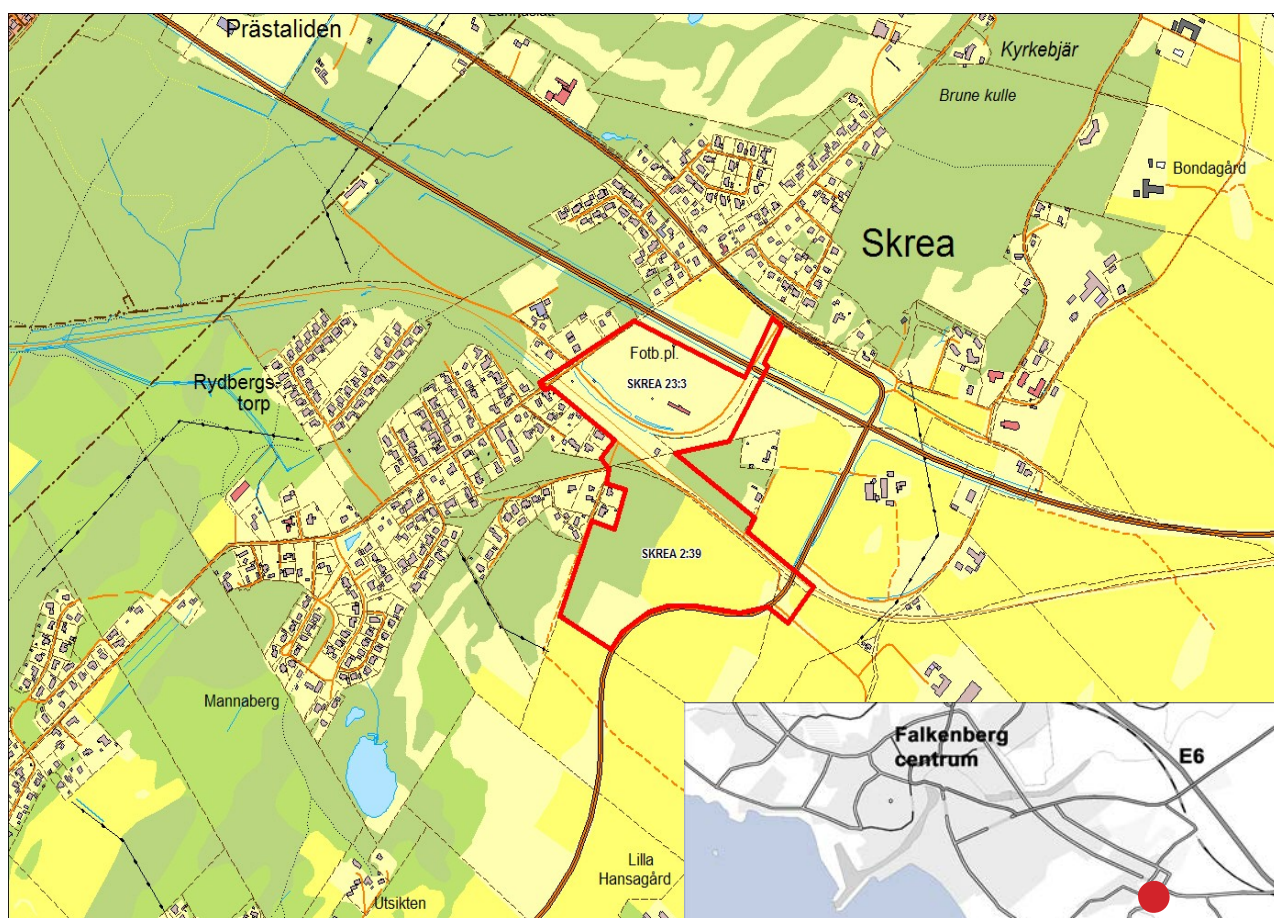
Syftet med detaljplanearbetet är att möjliggöra för nya bostäder i Skrea med ny infart österifrån, från Strandvägen till Skrea Stationsväg. Planen ska reglera östra och norra delen av Hyttens väg till att endast gälla som gång- och cykelväg samt som bussgata.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning och areal

Planområdet ansluter till Skrea stationssamhälle ca 7 km sydöst om Falkenbergs centrum, norr om Strandvägen och väster om Albertinas väg. Området försörjs i huvudsak med ett eget gatunät som ansluter till Strandvägen via Albertinas väg.

Planområdet är på drygt 18 ha, varav ca 7 ha i den norra delen är detaljplanlagt för idrott, naturmark samt järnvägsändamål.



Planområdets placering

3.2 Markägoförhållanden

Derome AB är exploatör för Skrea 2:39 som ägs av Falkenbergs kommun. Delar av Skrea 23:3 ingår också i planområdet och även den ägs av Falkenbergs kommun.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

4.1 Beslut om planarbete

Kommunstyrelsen gav 2010-08-10 § 160 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta och upprätta förslag till detaljplan för området.

4.2 Planprogram

Förekomsten av planprogram samt särskild remiss kring sådant, har inte bedömts nödvändigt i detta planärende. Anledningen till detta är att utbyggnaden av Skrea stationsområde längs Strandvägen har stöd i delöversiktsplanen för centralorten som antogs av kommunfullmäktige 2007-06-28.

4.3 Översiktsplan

I delöversiktsplanen för centralorten (2007-06-28) ingår södra delen av planområdet i område 11 vilket anges som lämpligt för ny bebyggelse i form av bostäder, småhusbebyggelse, enskilda småhustomter o dyl.

Planområdets nordvästra del ingår i ett område (510) där Skrea Stationsvägs anslutning till Strandvägen genom Albertinas väg föreslås och beskrivs. Nuvarande anslutning, förbi idrottsplatsens sydöstra del över viadukten till Skreavägen, föreslås utgå. Nuvarande anslutning kan med fördel användas som säker gång- och cykelväg mellan Skrea stationsområdet och Skrea kyrkby.

4.4 Detaljplan

Aktuell detaljplan ingår i detaljplan för del av Skrea 2:23 fastställd 1978-01-03. Albertinas väg och del av Skrea 2:39 i direkt anslutning till denna ingår i detaljplanen för Skrea 2:15 m.fl. fastställd 1982-06-08. Planområdet i övrigt är inte tidigare detaljplanlagt.

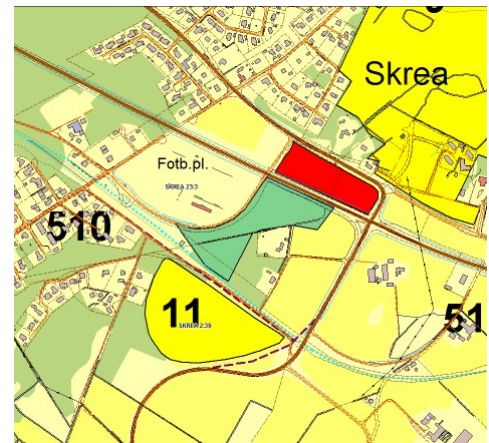
I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs delar av gällande detaljplaner, B 37 och B 39, inom planområdets avgränsning.

4.5 Riksintressen

Planområdet ligger inom det område utmed Hallands kusten som omfattas av särskilda hushållnings-bestämmelser för mark och vatten, enligt Miljöbalken 4 kap. 2 §. Planområdet utgör dock redan en del av befintlig tätort vilket innebär att miljöbalkens hushållningsbestämmelser inte innebär hinder för en vidare utveckling av tätorten. Natura 2000 område, Åtran kommer påverkas inte eftersom planområdets avrinning mynnar i havet. Det är 2,5 km till Källstorps våtmarker vilket gör att fågelivet där inte kommer att påverkas. Inga andra riksintressen berörs.

4.6 Förordnaden

I samband med fastställandet av, inom aktuellt område, gällande detaljplaner har Länsstyrelsen enligt dåvarande byggnadslagens 113 § förordnat att på speciell karta redovisad mark utan ersättning skulle upplåtas för allmänt ändamål. Föreliggande detaljplaneförslag redovisar, jämfört med gällande detaljplaner, i huvudsak en utökning av den allmänna platsmarken. Jämkning åstadkommes genom nytt beslut om förordnande, nu enligt plan- och bygglagens 6 kap 5 §. Redan förordnad mark, vilken även skall ingå i nytt förordnande, övergår med automatik i det nya förordnandet. Fastigheten Skrea 2:12 omfattas redan av förordnande, utfärdats enligt dåvarande byggnadslagen 113 §.



Utdrag ur Delöversiktsplanen för Falkenbergens centralortsområdet.

4.7 Värdefull kulturmiljö



Skrea 23:3 - Banvaktstugan

En mindre del av planområdets västra del, längs Albertinas väg, ingår i bevarandeeinventeringen, Stadens yttre årsringar. Denna beskriver att Skrea Stationsområdet berättar om såväl Skreas historia som samhällsutveckling och därav bör nybyggnation, restaurering samt tillbyggnader längs med Skrea stationsväg harmonisera med den äldre arkitekturen.

Banvaktstugan byggd ca 1850-1900 är upptagen i Kulturhistorisk bebyggelseinventering som en representativ byggnad värd att bevara. Skylt "Skreanäs 583" finns på gaveln mot järnvägen. Den upptas som enskild byggnad av särskilt kulturhistoriskt värde, nr 207 i "Bygd att vårda!" Banvaktstugan skyddas med varsamhetsbestämmelser. Syftet med varsamhetsbestämmelser är att i förväg göra klart vilka särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning. Varsamhetsbestämmelser kan omfatta såväl byggnaders exteriör som interiör och bör alltid preciseras så att det tydligt framgår vad som är avsikten med bestämmelsen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Banvaktstugan skyddas med bestämmelse k - Byggnadens karaktärsdrag, såsom putsfasad, färg- och fönstersättning, proportioner och takvinkel skall beaktas/vara vägledande.

4.8 Strandskydd

Strandskyddet är reglerat i lag, och bestämmelserna ser likadana ut i hela landet. Riksdagen beslutade om förändringar i lagstiftningen för strandskyddet som trädde i kraft 1 juli 2009. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön. På vissa platser är strandskyddet utökat upp till 300 meter. För att få bygga, gräva, anlägga eller på annat sätt påverka strandskyddsområdet krävs dispens, det vill säga ett undantag från förbudet i strandskyddsbestämmelserna. För att få dispens från strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 17 c - d §§ MB, och att syftet med strandskyddet inte påverkas negativt.

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

4.9 Grönplan

Planområdet ingår i *Grönplan för Falkenberg, Skrea, Skogstorp och Tröingeberg* antagen av kommunfullmäktige 1990-02-22. För planområdet anger grönplanen att det är viktigt att stigar som leder från bebyggelsen ut till skogs- och ängsmarker inte klipps av samt att tillgängligheten till naturmarksområdena från bostadsbebyggelsen bör ses över.

4.10 Behov av särskild miljöbedömning

Alla planer som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska miljöbedömas, enligt 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § MB. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringens tidiga skeden

så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen ska avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning därmed ska upprättas.

Kommunen har gjort en behovsbedömning, 2012-02-24, och har efter samråd enligt 6 § MKB-förordningen gjort bedömningen att exploatering i enlighet med detaljplanen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen påpekade i sitt yttrande om behovsbedömning att flera faktorer angående säkerhet, risker och hälsa är viktiga att belysa.

4.11 Djurhållning

Det finns registrerad djurhållning på två gårdar inom en radie av cirka 500 meter från plangränsen. Den gård som ligger närmast finns 60 meter söder om plangränsen, 150 meter. På gården finns två hästar.

Enligt de riktlinjer som Falkenbergs kommun har gällande avstånd till gårdar med 1 - 10 hästar bör ett avstånd om 100 meter hållas till stall/gödselanläggning och 50 meter till beteshagar. Gården bedöms ligga på ett tillfredsställande avstånd då det handlar om ett fåtal djur.

Enligt kompletterande uppgifter från kommunen bedrivs djurhållning på Skrea 27:1, 400 nötdjur, kalvar samt 3 hästar. Avståndet mellan djurhållningen inom Skrea 27:1 och föreslagna bostäder är cirka 450 meter. Länsstyrelsen bedömer att avståndet till djurhållningen inte har någon påverkan på möjligheten att exploatera inom planområdet.

4.12 Landskapsbild

Planområdet närmast Strandvägen omfattas av öppen jordbruksmark och innehåller ett antal kända fornlämningar, de flesta belägna under mark. Området är delvis kuperat och i nordvästra delen av planområdet är tallskogen med inslag av björk övervägande.

De nya bostadshusen närmast Strandvägen kommer att vara delvis exponerade i landskapsbilden och det är viktigt att husen smälter in i omgivningen. Det är viktigt att gaturummen i området närmast vägen får en sammanhållen karaktär. Hushöjden och husens fasader, material, och färger ska utformas så att de smälter in i landskapsrummet.



Planområdet från söder

4.13 Gamla banvallen/cykelväg

Falkenbergs kommun köpte marken, gamla järnvägsområdet/gamla banvallen 2004. I samband med överlåtelsen togs provtagning i banvallen sträckan Falkenbergs station - Heberg. Provtagningen visar att föroreningar i järnvägssträckningen transporteras ner genom makadamlagret (sandig/grusig lager). Aktuella föroreningar är partikelbundna och ligger fast i finkornigare jordlager.



Miljöteknisk markundersökning 2003

På banvallen inom aktuellt område har det konstaterats förekomst av förorening. De funna föroreningarna var bl a PAH (polcykliska aromatiska kolväten), koppar och arsenik. I samband med nuvarande planarbete har därför en kompletterande översiktlig miljöteknisk undersökning varvid ytterligare prover har tagits i anslutning till banvallen samt gjorts ett par stickprover på övriga delar av aktuellt område för att få en bild av eventuell föroreningssituationen. Även prov på grundvattnet kommer att tas.

Markundersökning Skrea 2:39 och 23:3 (2012-12-20)

Norconsult AB har av Falkenbergs kommun fått i uppdrag att utföra markundersökningar på delar av två fastigheter, Skrea 2:39 och Skrea 23:3, strax söder om Falkenbergs centrum. Undersökningarna utfördes med avseende på uppdaterande av detaljplanen där detta område tas upp som ett område för byggnation av bostäder. Uppdraget innefattar jordprovtagning samt grundvattenprovtagning på de två fastigheterna samt längs den angränsande f.d. banvallen som löper längs med områdena.

Syftet med undersökningen har varit att undersöka huruvida förhöjda värden som tidigare uppmäts i den f.d. banvallen spridit sig till ett större område och i så fall om det påverkar den tänkta platsen för bostadsbyggnation.

Slutsatser

Efter utförd undersökning bedömer Norconsult AB att halterna av analyserade parametrar i materialen på de båda fastigheterna Skrea 2:39 och Skrea 23:3, är generellt är låga, d.v.s. under rapporteringsgräns för samtliga ämnen och prov. I prov från en handgrävd grop, återfanns förhöjda halter av bly och zink. Detta är helt i linje med vad man kan förvänta sig av de ytligaste lagren i en banvall. Banvallar blir p.g.a. räls och syllar anrikade av vissa metaller i de ytligaste lagren under makadamen. Proverna tagna inom området och främst de längs banvallen visar hur föroreningarna stannar i det översta skiktet av förstärkningsmaterialet och inte anrikas nedåt. Inte heller visar proverna på några föroreningar inom Skrea 23:3 eller Skrea 2:39 intill banvallen. Det bör dock påpekas att om man vid något tillfälle gräver upp banvallen måste massorna behandlas som förorenade.

De bägge grundvattenproverna tagna från Skrea 23:3 och Skrea 2:39 visar inte på några förhöjda halter av de analyserade parametrarna.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör vidta skyddsåtgärder för de yttre jordlagren utmed banvallen, då förhöjda halter av PAH: er samt metaller har konstaterats.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om att yttre jordlagren utmed banvallen, massorna från f.d. banvallen ska behandlas som förorenade vid eventuella grävarbeten.

Plankarta kompletteras med administrativa bestämmelsen - villkor för lov.

Markens lämplighet för bebyggande skall säkerställs genom att de yttre jordlagren utmed f.d. banvallen, behandlas som förorenade.

4.14 Miljökvalitetsnormer

Då delar av jordbruksmarken omvandlas till villaträdgårdar finns risk för ökat utsläpp av övergödande ämnen. Troligtvis blir dock inte tillskottet av någon betydande karaktär och eftersom området inte ligger i direkt anslutning till havet är chansen stor att näringsämnen fastläggs innan de når kvicksandsbäcken och sedan vidare till havet.

Jordbruksmarken i söder omvandlas till bostadsområde. För att bostäderna inte ska ligga lägre än Strandvägen är det mycket troligt att området delvis kommer behöva fyllas upp.

Utsläpp av övergödande ämnen på grund av ökad markavvattning kommer inte att ske. Då andelen hårdgjord yta ökar så ökar inte markavvattningen, däremot minskar omsättningstiden och därmed ökar risken för att näringsämnen "sköljs" ut. Detta motverkas dock av att dagvatten kommer att tas omhand på grönytor och i en dagvattendamm.

4.15 Dagvatten (utredning)

Dagvattenutredningen (2012-07-02 reviderad 2014-06-26, 2014-10-06, 2014-11-20) har tagits fram parallellt med detaljplanearbetet genom stadsbyggnadskontoret för samordning och utrymmesbehov för fördröjning samt hantering av dagvatten och dess lokalisering inom terrängens planområdet.

Planområdets gator byggs ut med traditionellt ledningssystem med dagvattenledningar för avvattning av gator och tomtor samt uppsamling anslutning av eventuella befintliga dikningsledningar och öppna diken. Den slutgiltiga hanteringen av det samlade dagvattnet utgörs av ett naturligt, organiskt utformat fördröjningsmagasin med flacka lutningar ca 1:5 - 1:6. Detta – torra – magasin föreslås utföras i områdets sydöstra del, i öster planerad matargata till ny bostadsbebyggelse.

En begränsad urgrävning föreslås även väster denna gata dels för att möjliggöra utflöde och evakuering av befintlig D500 som genomkorsar Strandvägen. Denna ledning måste förlängas ca 11m mht ny och utökad vägslänt i samband med byggnation av ny rondell. Vidare ges här också möjlighet till breddning av magasinet öster gatan via en ledning i högvattennivå genom gatan. Denna hantering ger en erforderlig magasinvolym motsvarande 271 m³.

Lokal hantering av överskottsmassor i samband med jordschakter för dagvattenmagasin är önskvärd genom terrängmodelleringar och fyllning för gröngjorda ytor som tex bullervall.



Översiktlig dagvattenutredning 2014-11-20

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

5.1 Mark och Vegetation

Område 1

Den norra delen av planområdet (siffrorna 1) omgärdas av Hyttens väg och Skrea idrottsplats. I söder avgränsas planområdet av Strandvägen.

Område 2

Vid siffrorna 2 ligger den gamla banvallen för Västkustbanan som idag utgörs av en gång- och cykelväg. Här finns också den gamla banvaktsstugan, Skrea 583, som finns med i kommunens bebyggelseinventering i klass B

Område 3

Idag befintlig grusväg av sämre standard. I den sydöstra delen av området finns igenväxande jordbruksmark, betesmark och mindre skogspartier.

Område 4

Skogen vid siffrorna 4 är övervägande tallskog med inslag av björk. Här finns inga dokumenterade högre naturvärden. Tallskogen ser planerad ut med sitt likartade avstånd mellan träden. Troligen planterats för att hejda sandflykt.

Område 5

Resten av området i söder, är gammal åkermark och numera betesvall. I vissa delar växer björnbär och buskage av salix.



5.2 Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Falkenbergs kommun har Norconsult AB utfört en översiktlig geoteknisk undersökning (2012-03-07) till underlag för detaljplan för del av Skrea 2:39, Falkenbergs kommun.

REKOMMENDATIONER

Eftersom markytan inom aktuellt område är relativt plant djupet till fast botten är relativt litet och marken till stora delar består av fasta jordarter, bedöms exploatering av området inte försämra totalstabiliteten. Ur geoteknisk synpunkt kan detaljplanens intentioner genomföras med nedanstående rekommendationer för markarbeten.

Innan byggnation skall alla organiska jordlager schaktas ur. Detta är viktigt överallt där sättningar skall undvikas, men framförallt i anslutning till planerade byggnader och anläggningar. Organiskt material bör skiftas ur under byggnaderna och ersättas med friktionsmaterial. Enligt utförda skruvprovtagningar innehåller jorden organisk material (mulljord och dy) ner till som mest ca 1 m djup under befintlig markyta.

Vid schakt skall beaktas att jorden innehåller silt och därmed har flytjordtendenser. Då djupet till berg

är relativt begränsad och jorden till stora delar består av fasta jordarter bedöms inte några större sättningar genereras vid en lastökning. Därför kan lättare byggnader som radhus i två våningar eller villor, preliminärt grundläggas med platta på mark. När exakta lägen för planerade byggnader är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten.

5.3 Fornlämningar

Ett drygt 180 000 m² stort område beläget på södra sidan av Skrea backe har varit för föremål för såväl arkeologisk utredning år 2006 som arkeologisk förundersökning år 2011.

Vid förundersökningen avgränsades boplatlämningar från yngre bronsåldern, en halv väg och ett gårdsläge från sen vikingatid/tidig medeltid (RAÄ 210). Gårdens lämningar återfanns inom en 1000 m² stor areal. Söder om gårdsläget finns ett ca 7000 m² stort område med årdespår under ett lager med flygsand (RAÄ 241).

Vid förundersökningen kontrollerades även om boplatlämningar fanns i anslutning till den upp skjutande klippållan med skålgropar (RAÄ 171). Resultat var att inga lämningar påträffades. Slutundersökning är genomförd. Fornlämningar som undersöks schaktas oftast av i sin helhet, dokumenteras och tas bort.



Fornlämningar inom planområdet

5.4 Naturvärdsbedömning

En naturvärdsbedömning av naturen på fastigheten Skrea 4:7 m.fl. sydväst om föreslagna planområdet är gjord. Det visar att Skrea 4:7 (Mannaberg) är mycket varierad och består av en mosaik av betesmarker, skogsdungar och åkermark med tomter insprängda i landskapet. Jordmånen är sandig och torr i största delen av området med, berg i dagen på flera ställen.

Föreslaget planområdet har inte samma variation av insprängda landskapet och har inga höga naturvärden.



Område 5 befintlig



Område 3 befintlig grusväg (Albertinas väg)

5.5 Trafikförhållande

Strandvägen är belägen direkt söder om planområdet. Strandvägen ägs av Falkenbergs kommun och hastigheten är begränsad till 70 km/h. Hela planområdet ansluter till Skrea stationsväg, En belyst gång- och cykelväg mot Falkenbergs centrum går längs med den gamla banvallen som ansluter till planområdet i nordöst.

Cirkulationsplats väg 767/Strandvägen

Cirkulationsplats väg 767/Strandvägen som är byggt senast med de trafiksäkerhetsfördelar det ger, skapar förutsättningar att i framtiden stänga av delar av Skrea stationsväg och få bort den kritiserade genomfartstrafiken.

5.6 Kommunal och kommersiell service

Närmsta livsmedelsaffär är ICA Skrea strand som ligger i Hjortsbergs centrum ca 4km väster om planområdet. I Hjortsbergs centrum finns ett visst serviceutbud i övrigt ligger planområdet knappt 7 km från Falkenberg centrum där ett större serviceutbud finns.

5.7 Kollektivtrafik

Två busshållplatser, Skrea Stenbrottet och Skrea Mannaberg ligger i anslutning till planområdet, längs Skrea stationsväg. Skrea stationsväg trafikeras av busslinje 1. Strandvägen trafikeras av busslinje 350. Naturområdet längs Strandvägen ger möjlighet att anordna en ny busshållplats.

6. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

6.1 Bebyggelse

Planförslaget innebär att uppförande av ca 23 - 25 st nya bostäder möjliggörs inom planområdet. Planförslaget har utarbetats med hänsyn till planområdets befintliga natur och landskapsbildningsmässiga värden inom planområdet. Området består idag till stor del av naturmark. Naturmarken i norra delen består av tallskog med inslag av björk och planområdet i söder är gammal åkermark. Planförslaget innebär att bebyggelse koncentreras till planområdets södra delar närmast Strandvägen, och avses upplevas som ett sammanhållet bostadskvarter.

6.2 Befintlig bebyggelse

Banvaktstugan på Skrea 23:3 pekas ut som byggnadshistoriskt, socialhistoriskt och samhällshistoriskt värdefull byggnad (klass B) i den bebyggelseinventering som är gjord inom Falkenbergs kommun, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Enskilda byggnader i Falkenbergs tätortsområde, 2006. En skyddsbestämmelse avseende byggnadsutformningen läggs på tomten då byggnaden är av kultur- och socialhistoriskt värde. Den befintliga bebyggelsen i övrigt får byggrätt för bostad i 1 ½ plan (högsta byggnadshöjd 4,0m). Den gamla befintliga beteckning Tj (område för järnvägsändamål) ersätts med B - bostäder.

Skrea idrottsplats klubbstuga är en del av Skrea IP. Skrea IP omfattar av två stycken 11-manna planer samt en 11-manna träningsplan. Det finns också två permanenta 7-manna planer. Klubbstugan innehåller fem omklädningsrum, ett domarrum, en tvättstuga/förråd samt ett klubbrum. Det är Skrea IP's förhoppning att klubbens yta kan växa i framtiden, då verksamheten ständigt ökar. Byggrätten utökas något för framtida behov.

Ny bebyggelse

Nya bostäder i Skrea blir ett komplement till den befintliga bebyggelsen i området och planerade bebyggelse längst Strandvägen, Skrea 4:7 m.fl. (Mannabergs sydsida), Lyckan mm. Med sin närhet till grönområden kombinerat med närhet till staden har den goda förutsättningar att bli ett attraktivt tillskott i Skrea. Idén med förslaget är att skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp som ligger exponerad på åkermark men ta stöd mot skogsryggen i norr.

Området kan delas i två delområden. Delområdet 1 med lägre nockhöjd på 7.0 m närmast Strandvägen och delområdet 2, med nockhöjd på 8,0 m där skogen i bakgrund stödjer områdets utformning /volym.

Delområde 1

Minsta tomtstorlek inom området är 800 m². Byggnadsarean begränsas till 25% av tomtytan, dock maximalt 250 m² vilket innefattar huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader sammantaget. Takvinkeln ska vara mellan 23-45 grader. Takformen ska vara densamma och byggnadshöjd samt takvinkel ska vara likartad inom respektive område. Högsta nockhöjd är 7,0 m och huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns.

Huvudbyggnad och komplementbyggnad skall förses med svart,grå eller röda matta takpannor.

Delområde 2

Tomter som ansluter till Hyttens vägs förlängning och del av delområde 2 närmaste skogen i norr har minsta tomtstorlek på 800 m². Högsta tillåtna byggnadsarean är 25% av tomtytan dock maximalt 250 kvm varav högst 40 kvm för komplementbyggnad. Takvinkeln ska vara mellan 23-45 grader. Takform ska vara densamma och byggnadshöjd samt takvinkel ska vara likartad inom respektive område. Högsta nockhöjd är 8,0 m och huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns.

Vid all nybyggnation inom planområdet råder källarförbud. Uppförs komplementbyggnad ska denna vara underordnad huvudbyggnaden och får uppföras med en byggnadshöjd på högst 3 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Komplementbyggnad(fristående eller sammanbyggda) ska placeras minst 1,5 m från tomtgräns. Då garage uppförs med porten mot gatan ska detta placeras minst 6 meter från tomtgränsen mot gatan.

Huvudbyggnad och komplementbyggnad skall förses med svart, grå eller röda matta takpannor.



Illustration för den nya bebyggelsen

6.3 Gator, Trafikmatning

Infart till planområdet föreslås ske från ny väg som ansluter till Albertinas väg /Hyttensväg förlängning i nordväst och till Strandvägen i öst.

Skrea Stationsvägs norra anslutning till det överordnande vägnätet via Hyttens väg och befintlig bro över väg 767 föreslås stängas för biltrafik till förmån för enbart gång och cykel samt busstrafik. Detta innebär att Hyttensväg förlängning / Albertinas väg kommer att fungera som en viktig infartsgata mellan Strandvägen och de norra bostadsområdena i anslutning till Skrea Stationsväg.

Skrea Stationsväg upplevs idag som en mycket trafikerad genomfartsled. Trafikflödet i norra del en av Skrea stationsväg var ca 900 fordon/dygn 2011) och under de senaste åren har det gjorts två trafikutredningar med syfte att minska trafiken och dämpa hastigheterna.



Enligt "Trafik i Skrea" från 2008 samt "Trafikutredning Skrea Stationsväg" från 2011 förväntas trafiken från de norra delarna av Skrea Stationsväg att öka till ca 1200 F/D mot nuvarande ca 850 F/D. Trafiken på nuvarande grusväg i Albertinas vägs förlängning är ca 150 F/D. Trafiken på Strandvägen bedöms att öka med 100% till ca 2900F/D.

Då all norrgående trafik från Skrea Stationsväg kommer att belasta den nya korsningen tillsammans med prognosticerad trafikökning på Strandvägen, föreslås att den blivande fyrvägskorsningen mellan Strandvägen, Albertinas vägs förlängning och den österifrån anslutande vägen från Ringsegård byggs som en cirkulationsplats.

Detta av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl för att undvika direkt korsande trafik över Strandvägen i en korsning som får dålig sikt, speciellt den nya anslutningen in mot planområdet på grund av att anslutningspunkten ligger i en skarp innerkurva. En utbyggnad av cirkulationsplatsen med de trafiksäkerhetsfördelar det ger, skapar också förutsättningar att i framtiden stänga av delar av Skrea stationsväg och få bort den kritiserade genomfartstrafiken.

Vägutformning

Utgångspunkt för läge för cirkulationen har varit att försöka hålla höjd vid den nya anslutningen och samtidigt placera den där ombyggnaden av befintliga trafikytor begränsas. Profilen för Strandvägen är därför oförändrad och tillkommande anslutande väg mellan Strandvägen och Albertinas väg ansluter till befintlig mark i båda ändar av den förprojekterade sträckan. Körbanan beläggs med asfalt. Alla gångytor och refugytor bekläs med asfalt. En rondell med en radie på 12 meter föreslås, varav den innersta delen besås med gräs (en radie på 10 meter) och utanför det ett 2 meter brett överkörningsbart brätte med storgatsten alternativt asfalt. Då korsningen i dagsläget inte är helt vinkelrät har anpassningar av standardutförandet behövs göras. Föreslagen utformning är dimensionerad för boggibuss (Bb, 14,5 meter) och lastbil med påhängsvagn (Lps, 16 meter). Detta är samma storlek på cirkulation som återfinns i korsning mellan Strandvägen och Skrea stationsväg. För gångytor närmast cirkulationen föreslås en remsa av betongplattor som skiljeremsa för att tydlig göra markering mellan de olika trafikslagen. Kantstöd inom området utförs med granitkantstöd.



Ny cirkulation inom Skrea 2:39, Falkenberg 2015-01-15

Trafiksäkerhet

För att öka trafiksäkerheten i korsningen föreslås att korsningen byggs om till en cirkulationsplats och att sträckan hastighetsregleras från dagens 70 km/h till 50 km/h. I en cirkulationsplats har alla fordon i tillfarterna väjningsplikt mot fordon i cirkulationen. Detta får en hastighetsdämpande effekt på den genomgående trafiken samtidigt som det underlättar för trafik på sidogatorna att ta sig ut på huvudvägen. Då cirkulationsplatsen i sig har en hastighetssänkande effekt på biltrafiken är den därmed en trafiksäkerhetshöjande åtgärd för de oskyddade trafikanterna. Korsning med cykelbanan har i förslaget lyfts in i cirkulationen för att minska antalet korsningspunkter. G C- passage utrustas med sänkt och riktningsgivande kantsten.

Cirkulationsplats är ett utformningsalternativ som har vissa fördelar jämfört med andra korsningstyper. Konfliktpunkterna är färre jämfört med annan korsningstyp, hastigheterna är ofta låga om konflikt uppstår och normalt så avvecklas köer i en jämn takt. Trafiksituationen är enklare, vänstersväng underlättas, kapaciteten är stor och krockvinkeln mindre.

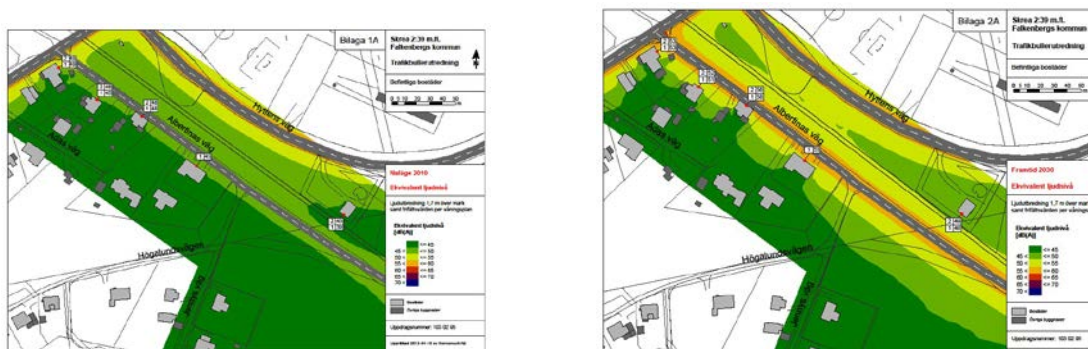
6.4 Bullerutredning /Trafikutredning

En bullerberäkning (2011-03-03) har tagits fram för Strandvägens sträckning utmed planområdet för att klarlägga förutsättningarna för bostäder inom området. Beräkningar har även genomförts där den nuvarande sänkan i terrängen jämnats ut. De mest bullerutsatta fasaderna beräknas få ekvivalenta ljudnivåer på ca 53 dBA och maximala ljudnivåer på ca 79 dBA maximal med ett exempel på placering av fastigheter. Ekvivalenta nivåer beräknas understiga 55 dBA på avstånd över ca 10 meter från vägmitt. De maximala nivåerna understiger 70 dBA på avstånd ca 30-35 meter från vägmitt.

Inkomna synpunkter efter samrådet handlade huvudsakligen om kommande bullervärden på Albertinas väg. Trafikbullerutredning efterfrågades som syftar till att redovisa förutsättningar, gällande riktvärden och beräknade bullernivåer för dagens situation då trafikomläggningen och bostadsbebyggelsen är genomförd.

Trafikbullerutredning (2013-04-10)

Norconsult AB har tagit fram en trafikbullerutredning (2013-04-10) för att klargöra förutsättningarna för befintliga och planerade bostäder inom området då utbyggnadsplanerna är genomförda. Idag går endast lite trafik på Albertinas väg och efter planens fulla utbyggnad väntas detta öka markant. För att i framtiden klara gällande riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid befintliga och planerade bostäder och deras uteplatser krävs olika åtgärder. För att klara maxnivåerna för buller för den nytillkommande bebyggelsen längs Albertinas väg flyttas/justeras kvartersmarks placering i förhållande till Albertinas väg från 6 m till 8 m prickmark (marken får inte bebyggas).



Befintliga bostäder ekvivalenta ljudnivå befintliga/framtida

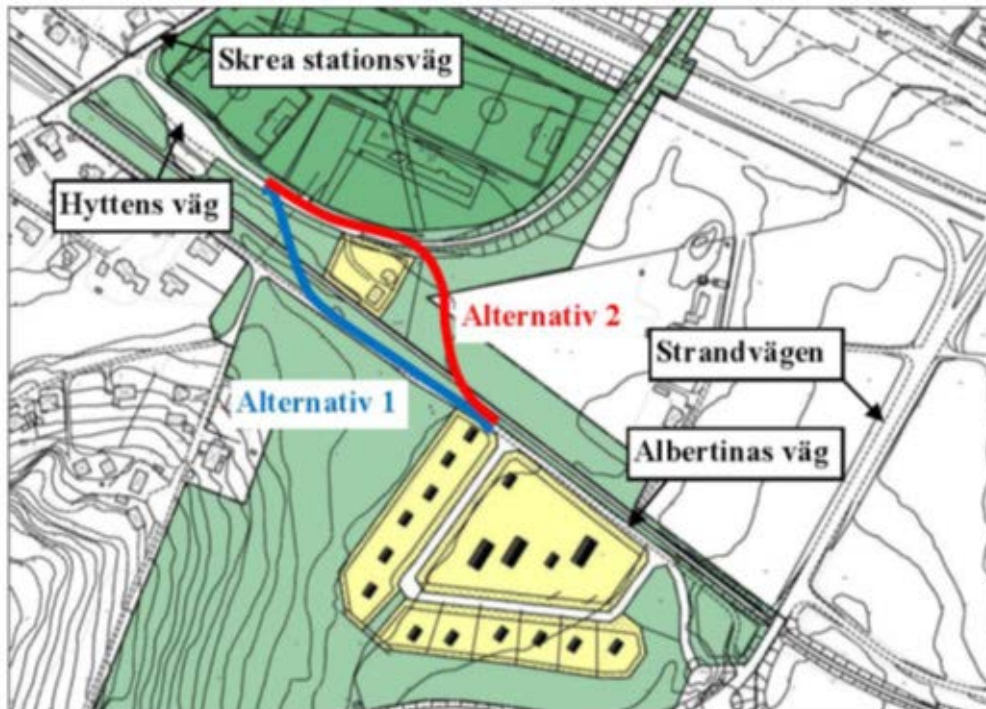
Föreslagen åtgärd enligt trafikbullerutredning (2013-04-10) är en flytt av Albertinas väg norrut så att den går parallellt med befintlig gång- och cykelväg medför att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA beräknas klaras vid både befintliga och planerade bostäder enligt aktuellt bebyggelseförslag. Maximalt och ekvivalent ljudnivå beräknas klaras för ny tillkommande bebyggelsen längs Strandvägen enligt Trafikbullerutredning (2013-04-10).



Befintliga bostäder längst Albertinas väg

Trafikutredning - Ny vägdragning (2013-12-09)

För att undvika en ny infart dvs. flytta befintlig Albertinas väg norrut, har kommunen gjort ytterligare en utredning (Trafikutredning - Ny vägdragning inom Skrea 2:39 2013-12-09). Utredningen visar två alternativa placeringar av avslutningen mellan sydöstra delen av Albertinas väg och nordvästra delen av Hyttens väg. Den del av Hyttens väg som går vidare norrut är tänkt att bli bussgata kombinerat med gång- och cykeltrafik.



Efter avvägningar och jämförelse mellan alternativen gällande placering, trafiksäkerheten för cyklister och fotgängare, bedömning av buller mm har man konstaterat att alternativ 1 har fördel jämfört med det andra alternativet.

Plankarta kompletteras enligt Alternativ 1 (Trafikutredning - Ny vägdragning inom Skrea 2:39 2013-12-09). Den nya anslutningen förslås mellan Hyttens väg och Albertinas väg väster om den befintliga fastigheten i mitten av planområdet. Den västra befintliga delen av Albertinas väg går in till befintliga bostäder men stängs av mot öster. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA beräknas klaras vid både befintliga och planerade bostäder enligt aktuellt bebyggelseförslag.

Plankarta kompletteras vidare att delen av Albertinasväg stängs av för allmän genomfart i norr mot Stationsvägen och avslutas med en vändplan. Planförslaget innebär att befintliga bostäder längst Albertinasvägen, Högalundsvägen och Jennysväg kommer att använda Albertinasvägen i söder med ny cirkulationsplats som sitt infart.

Gång- och cykel

På den gamla banvallen, som går parallellt med Albertinas väg, går idag en gång och cykelvägen. Norra delen av befintlig cykelväg tas bort. Cykelvägen fortsätter vidare längst Stationsvägen från den behövs en anslutning upp till bussgatan och vidare söder ut anslutar till befintliga cykelväg på gamla banvallen. Gång och cykelväg anslutningar till IP (idrottsplats) som krävs anordnas inom planområde och vidare söder ut.

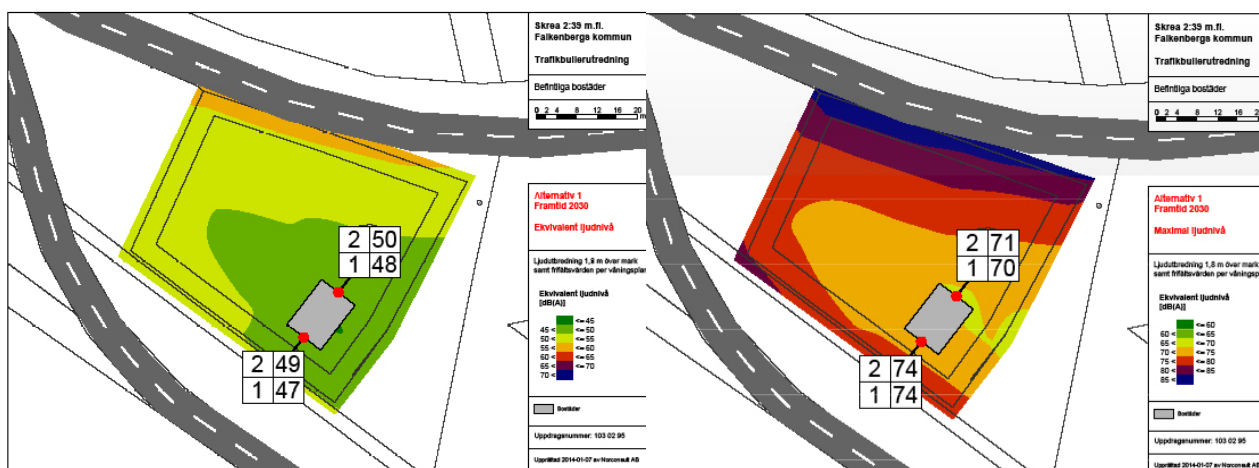
Ny föreslagen streckning av cykelvägen ge bättre trafiksäkerhet och gång och cykelvägen korsas med bara en minder del av bussgata.

Fd. Banvaktstugan

Det befintliga bostadshuset (f.d. Banvaktstugan) som ligger mellan Hyttens och Albertinas väg får ett kortaste avstånd på ca 25 meter till den nya vägen som passerar söder och väster om huset.

Ekvivalent ljudnivå beräknas ligga under 55 dBA och maximal ljudnivå från de tunga fordonen beräknas ligga på 74 dBA på husets södra sida och 70-71 dBA på dess norra. I princip hela trädgården beräknas ha höga maximala ljudnivåer över 70 dBA. Detta innebär att någon form av skärmning kring husets uteplats bör ordnas.

Plankarta kompletteras med planbestämmelse n- bullerskydd ska uppföras. Bullerskydd ska vara, 1,8 m högt och kan uppföras i form av en skärm.



fd. Banvaktstugan -Framtida ekvivalenta och maximala ljudnivå

6.5 Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark för respektive fastighet.

6.6 Grönytor

Ett större grönområde bevaras runt den planerade bebyggelsen i sydvästra delen av planområdet. Det bevaras för att värna om områdets rekreativvärden men även för att skapa en naturlig koppling till den mest bevarande och högt värderade naturen i Mannaberg.

6.7 Service

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

6.8 Tillgänglighet

Tillgänglighet för allmänheten

Planområdet utgörs idag huvudsakligen av 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 finns.

7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.1 Vatten och Avlopp

Det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp inklusive dagvatten går i Skrea stationsväg. Detta ger förutsättningar för att ansluta till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

7.2 Dagvatten

Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten (LOD). Detaljerad höjdsättning skall ske så att regnvatten från byggnader, och från hårdgjorda ytor, leds till, och infiltreras på, grönytor inom kvarteretsmark. I andra hand kan regnvatten tas omhand i kolationsmagasin eller stenkista. Dränerings- och överskottsvatten kan överföras till förbindelsepunkt för dagvatten.

Dämningsnivå för dagvatten är det samma som planerad markhöjd vid förbindelsepunkt. Detta innebär att byggnader och ledningar skall utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, skall kunna fyllas upp till marknivå utan att det skall förorsaka skador inom tomtgräns. Följaktligen bör lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad ligga minst 30 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

Dagvattenutredningen (2012-07-02) har gjorts parallellt med detaljplanarbetet genom Stadsbyggnadskontoret för samordning och utrymmesbehov för fördröjning samt hantering av dagvatten och dess lokalisering inom terrängen / planområdet.

Dagvatten avses att infiltreras på tomtmark och ledas till den dagvattendamm som anläggs inom planområdets sydöstra del. Dagvattendammen ska utformas med flacka slänter etc så att stängsel ej erfordras. Magasinet kommer endast i samband med nedebröd. Övriga tider är ett "torrt" magasin. För att undvika att nedströmsliggande dagvattenledningar skall överbelastas skall utloppet ifrån fördröjningsmagasinet maximeras till 15/s.

Dagvatten från gator infiltreras i första hand i öppna diken / gräs zoner på ömse sidor om gatan. Detta medför att kantstöd bör undvikas. Källarförbud råder för nybyggnation inom hela planområdet då dagvattensystemet inte kan ta hand om dränering från källare utan pumpning.

En va-utredning som även omfattar dagvatten har upprättats under framtagandet av denna detaljplan.

7.3 El och Tele

Planområdet tillhör E.ON:s verksamhetsområde för el och tele. Vid exploatering av området avses den ny bebyggelsen anslutas till befintligt el- och telenät i området. E.ON är nätägare inom del av planområdet. Plankarta kompletteras med bestämmelse som möjliggör uppförande av nätstation utmed lokalgata. Erforderliga skyddsavstånd och tillgänglighet uppfylls.

7.4 Värme

Uppvärmningen av de tillkommande fastigheterna föreslås ske enskilt. Möjligheterna att utnyttja solenergin för uppvärmning av vatten är goda. Byggnadernas tak kan förslagsvis kläs med solfångare. 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. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

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 radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med 4 meters bredd.

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

8. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen innebär positiva konsekvenser då möjlighet ges för naturnära boenden och fler arbetstillfällen. En större befolkning på orten ger underlag för service, skolor, kollektivtrafik och verksamheter.

Planförslaget bedöms inte påtagligt och direkt påverka berörda riksintressen. Den exploatering som planförslaget medger innebär en utveckling av befintlig tätort vilket är förenligt med riksintresset för kustzon enligt 4 kap § miljöbalken. Planförslaget kan inte heller antas inskränka på riksintressen för friluftsliv enligt 4. kap. 2 § miljöbalken och 3 kap. 6§ miljöbalken.

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

Planförslaget innebär att vatten från den ny bebyggelsen 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. Planförslaget antas inte påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt.

Planförslaget har föregåtts av trafikbullerberäkning och trafikutredning utformats med hänsyn till resultatet av denna. Hela planområdet är flyttat ca 35 meter från Strandvägen vägmitten norrut. Maximalt och ekvivalent ljudnivå beräknas klaras för ny tillkommande bebyggelse enligt Trafikbullerutredning(2013-04-10 bilaga 3B, 4B)

Detta innebär att bebyggelsen ska placeras med ett visst avstånd till Strandvägen och att bullerskydd behöver inte uppföras utmed Strandvägen.

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

9.1 Genomförandetid

Genomförandetiden från att planen vunnit laga kraft är 5 år.

9.2 Huvudman

I området föreslås enskilt huvudmannaskap. Kommunen är huvudman för område markerat GENOMFART 1. Kommunen är inte huvudman för övriga allmän platsmark inom planområdet. Kommunen anser att det av flera skäl är motiverat med enskilt huvudmannaskap för aktuellt planområde. Skrea vägförening är idag huvudman för intilliggande allmän platsmark. Del av Skrea Stationsvägs nya sträckning till Strandvägen (förlängningen av Albertinas väg till Strandvägen) utgörs idag av en privat markväg som enligt uppgift får nyttjas av Skrea samfällighetsförening via avtal med markägare. För att kunna iordningställa Skrea Stationsvägs nya sträckning inlöses antingen äganderätten till den privata markvägen eller så omprövas Skrea Ga:6 så att den ingår i gemensamhetsanläggningen. Föreningen håller en mycket god standard på skötseln av gator, grönytor och annan allmän platsmark i området. För denna verksamhet erhåller föreningen driftsbidrag från kommunen. När det gäller byggnation och iordningställande av allmän platsmark ansvarar exploatören för detta i dialog med kommunen och vägföreningen, och i enlighet med de krav som ställs i exploateringsavtal mm, så att anläggningarna fyller de lagkrav som ställs men också de krav som en rationell drift kräver. Vaghållare för Skrea stationsväg är Falkenbergs kommun.

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har utarbetats av

Sabina Uzelac, Planarkitekt (telefon 0346/88 62 60)

Jörgen Högdin, Exploateringsingenjör (0346/88 62 63)

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

Jennie Salomonsson, Plansamordnare (0346/88 62 21)

Sabina Uzelac
Planarkitekt

Josefin Selander
Planchef

STADSBYGGNADSKONTORET

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2016-04-26
§ 114 intygar:

Genom Länsstyrelsens i Hallands län
beslut 2016-09-27 har denna detalj-
plan vunnit laga kraft 2016-09-22
intygar:

Sabina Uzelac
Planarkitekt

Sabina Uzelac
Planarkitekt

A N T A G A N D E H A N D L I N G

Detaljplan för del av
Skrea 2:39 mfl
Falkenbergs kommun
Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2012-11-20, reviderad 2014-03-18, 2015-06-23 och 2016-03-22

1 INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ny grupphusbebyggelse inom delar av fastigheten Skrea 2:39. Inom denna fastighet är också en äldre banvaktsstuga belägen som ges möjlighet att omvandlas till bostad. Fastigheten Skrea 2:39 ägs av Falkenbergs kommun. Exploatör för grupphusbebyggelsen inom Skrea 2:39 förväntas dock bli Derome Hus AB. Detaljplanen möjliggör även ny väganlutning mellan Skrea Stationsväg och Strandvägen.

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.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap.

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	december 2012
Utställning	maj 2014
Förnyad utställning	september-oktober 2015
Antagande i (KF)	april-maj 2016
Laga kraft	maj-juni 2016

2.2 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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartermark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Falkenbergs kommun skall vara huvudman för allmän platsmark betecknad med "GENOMFART 1" i detaljplanen. Detta då Falkenbergs kommun redan är väghållare för den allmänna vägen (Strandvägen) som är belägen inom det området.

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för övrig allmän platsmark inom detaljplanen. Trafikverket är väghållare för allmän väg nr 767 under bussgata inom allmän platsmark betecknad med "GENOMFART 2" i detaljplanen. Huvudman för den övriga allmänna platsmarken inom planområdet föreslås Skrea samfällighetsförening bli som redan förvaltar gemensamhetsanläggningen Skrea Ga:6 inom delar av planområdet. Markägare/ exploatör/ beställer den förrättning enligt anläggningslagen avseende omprovning av Skrea Ga:6 som krävs för att genomföra detaljplanen (se nedan under fastighetsrättsliga frågor).

Falkenbergs kommun är i dagsläget även väghållare för Skrea Stationsväg samt för gång- och cykelväg på gamla banvallen vilka till viss del är belägna inom planområdet. Detaljplanen föreskriver att Skrea Stationsväg stängs av vid idrottsplatsen (endast kombinerad bussgata och gång-/cykelväg mot Skreavägen) och istället förbinds till Strandvägen via en ny vägsträckning. Skrea Stationsväg blir därefter ingen lika utpräglad genomfartsväg och kan när åtgärderna är genomförda komma att överlåtas till berörd enskild huvudman för allmän platsmark. Detta berör både Skrea Samfällighetsförening och utanför aktuell detaljplan liggande Tallbackens samfällighetsförening.

Del av Skrea Stationsvägs nya sträckning till Strandvägen utgörs idag delvis av en privat markväg som enligt uppgift får nyttjas av Skrea samfällighetsförening via avtal med markägare. För att kunna iordningställa Skrea Stationsvägs nya sträckning inlöses antingen äganderätten till den privata markvägen eller så omprövas Skrea Ga:6 så att den ingår i gemensamhetsanläggningen. (se nedan under fastighetsrättsliga frågor).

Exploatör upprustar/ iordningställer de vägar, anläggningar och grönområden på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan och preciseras i exploateringsavtal med Falkenbergs kommun. Övriga åtgärder på allmän platsmark som redovisas i detaljplanen iordningställs av Falkenbergs kommun såsom markägare eller väghållare. Färdigställda arbeten skall godkännas av huvudman för allmän platsmark och Falkenbergs kommun. Huvudmannen för den allmänna platsmarken ansöker om kommunalt driftsbidrag avseende skötsel av tillkommande vägar, grönområden, lekplatser och dylikt.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (va-nätet) inom planområdet. I det allmänna va-nätet ska anlagda dagvattendammar ingå. Iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna va-nätet utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av FAVRAB.

Dessutom kommer detaljplaneområdet att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för omhändertagande av dagvatten som förvaltas av FAVRAB. Detta innebär att dagvatten ska ingå i det allmänna VA-nätet för detta område. Därav ansvarar FAVRAB även för iordningställande samt drift och underhåll av dagvattenledningar och dammar som ingår i det allmänna VA-nätet och som har till syfte att leda bort och fördröja dagvatten från området. FAVRAB tillhandahåller således ett "uppsamlingssystem" med ett antal förbindelsepunkter. För dagvattenhanteringen inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkt ansvarar dock berörd markägare/ exploatör. Från anläggningar (lokalgator, gc-vägar, grönområden mm) på allmän platsmark fram till anslutningspunkt (kupolbrunnar ingår i gatan) ansvarar berörd väghållare/ huvudman till den allmänna platsmarken. För att eventuell kompletterande dagvattenutredning utförs ansvarar respektive exploatör/ markägare i samråd med FAVRAB/ VIVAB.

EON ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

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 inom planområdet beställs av berörd markägare/ exploatör.

2.4 Avtal

Exploatören (Derome Hus AB) har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader m.m. Även ett ramavtal som översiktligt behandlar kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen är tecknad mellan Derome Hus AB och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatör och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera bland annat iordningställande av tillkommande lokalgator, gc-vägar, grönytor, dagvattendammar, lekplatser, förrätningskostnader, överlåtelse av mark, exploateringsavgifter, flyttningar av underjordiska ledningar, stängsel runt forn-

lämningsområde mm. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

Avtal som berör det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (va-nätet) tecknas mellan FAVRAB och exploitörer. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

De delar av fastigheten Skrea 2:39 som utläggs som kvartersmark för bostäder kan avstyckas till nya registerfastigheter för bostadsändamål.

Även marken med den äldre banvaktsstugan kan avstyckas och regleras till ny registerfastighet för bostadsändamål. Detta berör delar av fastigheterna Skrea 2:39 och Skrea 23:3. I samband med att avstyckningen och regleringen måste först befintlig gemensamhetsanläggning (Skrea ga:6) omprövas, se nedan under punkt 3.3.

Detaljplanen förutsätter att allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (inom område markerat som "GENOMFART 1") inlöses med äganderätt av Falkenbergs kommun. Detta berör delar av fastigheterna Skrea 2:5 och Skrea 2:19. Vägrätten till allmän väg nr 767, inom område "GENOMFART 2", innehas redan av trafikverket.

För övrig allmän platsmark inom detaljplanen gäller enskilt huvudmannaskap vilket förutsätter att all ny allmän platsmark som planläggs upplåts till gemensamhetsanläggningen Skrea ga:6 (se nedan under 3.3 Gemensamhetsanläggning). Ny allmän platsmark berör främst de kommunala fastigheterna Skrea 2:39 och Skrea 23:3 men även de privatägda fastigheterna Skrea 2:19 och Skrea 2:5. Som ett mellanled vid genomförandet av detaljplanen kan även den tillkommande allmänna platsmarken komma att regleras över till någon av de kommunala fastigheterna.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/ tillkommande underjordiska ledningar. Vid ändring av ledningar kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

3.3 Gemensamhetsanläggning

Enskild huvudman för allmänna platser såsom lokalvägar, natur, park mm (inklusive dess dagvattenhantering) inom detaljplanen förutsätts bli Skrea vägsamfällighet vilket sker genom att den befintliga gemensamhetsanläggningen Skrea Ga:6 omprövas till att omfatta all allmän platsmark inom detaljplanen. (detta berör ej allmän platsmark med beteckningen "GENOMFART 1" där Falkenbergs kommun är huvudman.

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen bildas en särskild samfällighetsförening. Deltagare i föreningen skall utöver den fastighet som belastas av gemensamhetsanläggningen vara de fastigheter (eller byggnader och anläggningar på

ofri grund) inom de angränsande bostadskvarteren som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltagar i föreningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Exploatören bekostar iordningställande av de anläggningar på allmän platsmark som preciseras i exploateringsavtalet med Falkenbergs kommun. Exploatören överlåter kostnadsfritt de iordningställda anläggningarna till huvudmannen för allmän platsmarken (Skrea Samfällighetsförening) vilket också kommer att framgå av exploateringsavtalet. De anläggningar på allmän platsmark som kommunen iordningställer i egenskap av markägare eller väghållare kommer även de att kostnadsfritt överlåtas till huvudmannen.

Ersättning för mark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

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 på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna va-nätet inklusive dagvattendammar 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.

Derome Hus AB bekostar i huvudsak upprättandet av detaljplanen. 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 bärlighet och markradonförekomst, vilket rekommenderas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/ exploatör som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Va-utredning

Inom detaljplaneområdet har en översiktlig dagvatten- och va-utredning framtagits. Utredningen är framtagen av MPB (markprojekteringsbyrå syd AB) och daterad 2012-07-02, rev 2014-06-26, 2014-10-06 och 2014-11-20..

5.2 Geoteknisk undersökning

Inom detaljplaneområdet har en översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2012-03-07, framtagits av Norconsult AB. Planområdet bedöms, generellt sett, ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Dock bör organiskt material skiftas ut under byggnader och ersättas av friktionsmaterial. En kompletterande geoteknisk undersökning och utredning rekommenderas före byggnation.

5.3 Arkeologi

En förundersökning avseende arkeologi inom planområdet genomfördes 2011. Slutundersökning av fornlämningar inom planområdet skedde under 2012-13. Vid slutundersökningen dokumenterades de kända fornlämningarna som därefter får beaktas.

5.4 Miljöteknisk markundersökning

Under detaljplaneläggningen har en översiktlig miljöteknisk markundersökning framtagits av Norconsult AB, daterad 2012-12-20. Norconsult AB konstaterar i rapporten att analyserade parametrar i samtliga prover inom Skrea 2:39 och Skrea 23:3 ligger under rapporteringsgräns.

5.5 Trafikbullerutredning

Under detaljplaneläggningen har en trafikbullerutredning framtagits av Norconsult AB, daterad 2013-04-10. Denna har uppdaterats under detaljplanprocessen.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Jörgen Högdin 0346-88 62 63, e-post: jorgen.hogdin@falkenberg.se, vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jörgen Högdin
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2016-04-26
§ 114 intygar:

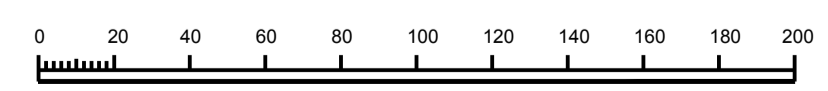
Sabina Uzelac
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsens i Hallands län
beslut 2016-09-27 har denna detalj-
plan vunnit laga kraft 2016-09-22
intygar:

Sabina Uzelac
Planarkitekt



skala 1:2000




Illustrationskarta



skala 1:4000

PLANENS SYFTE:

Syfte med detaljplanarbetet är att möjliggöra för nya bostäder med ny infart österifrån, från Strandvägen till Skrea Stationsväg. Planen ska reglera östra och norra delen av Hyttens väg som gång- cykelväg samt som bussgata.

Detaljplan för del av Skrea 2:39 m.fl.		 FALKENBERG
ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande		
Upprättad 2012 -11- 20 Reviderat 2014-03-18, 2016-03-22		Planen är ritad i koordinatsystem Plan: Sweref 99 12 00 Höjd: RH 2000
Sabina Uzelac Planarkitekt	Josefin Selender Planchef	A1 = Skala 1:2000 A3 = Skala 1:4000
Antagen av kommunfullmäktige: 2016-04-28 Intygår: Sabina Uzelac	Laga kraft vunnit: 2016-09-22 Intygår: Sabina Uzelac	B79