

Fördjupad översikts- plan för Falkenbergs stad

Granskningsversion

Falkenberg 22-02-08



**Falkenbergs
kommun**

Innehållsförteckning

1. Inledning – Varför behövs en fördjupad översiktsplan	3
1.1 Vad är en FÖP?	3
1.2 Syfte	3
1.3 Beslutad vision och beslutade mål	3
1.4 Utmaningar	4
1.5 ÖP 2.0 - -grunden för den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad	4
1.6 Planens gränser	7
2. Ställningstaganden, prioritering och avväganden	8
2.1 Hållbarhet och social hållbarhet i synnerhet	8
2.2 Knyta ihop staden	8
2.3 Förtätning och att växa inifrån och ut	8
2.4 Jordbruksmarken	8
2.5 Infrastruktur	8
2.6 Grönstruktur	9
2.7 Exploatering av utbyggnadsområden	9
2.8 Huvudmannaskap	9
3. Framtagande av en färdig plan samt planens olika delar	10
3.1 Tidig dialog	10
3.2 Boverkets ÖP-modell	10
4. Strukturbild - utvecklingsinriktning	11
5. Användning av mark och vatten – Så kan det utvecklas där du bor	13
5.1 Vad betyder färgerna i kartan generellt?	13
5.2 Hur ska man tolka värderosen vid respektive utpekade bostadsområde	15
5.3 Skogstorp och Smedjeholm	16
5.4 Stafsinge	21
5.5 Hamnen med omnejd	25
5.6 Västra gårdet	27
5.7 Centrum	29
5.8 Arvidstorp	31
5.9 Tånga	33
5.10 Stålagård	35
5.11 Torebo, Torsholm, Hässlås och Hällerup	38
5.12 Vinberg, Vinbergs hed och Vinåns dalgång	40
5.13 Västra Tröinge, Tröingeberg och Tröingedal	43
5.14 Östra gårdet och Fajans	48
5.15 Herting, Slätten, Hjortsberg och Skrea strand	50
5.16 Skrea och Ågård	55
5.17 Ringsegård	61

6. Det här behöver vi ta hänsyn till	64
6.1 Riksintressen	64
6.2 Hälsa och säkerhet	68
6.3 Naturresurser	70
6.4 Natur- och kulturmiljövärden	71
6.5 Extremväder och ett förändrat klimat	71
6.6 Miljö kvalitetsnormer	73
6.7 Mellankommunala intressen	73

1. Inledning – Varför behövs en fördjupad översiktsplan

1.1. Vad är en FÖP?

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en kommuntäckande översiktsplan. Den ska vara antagen av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är en del av kommunens framtidsdiskussion, den är vägledande och beskriver vilka strategier som kommunen har vad det gäller användningen av mark- och vatten och bebyggelseutveckling. Översiktsplanen är en pusselbit i att skapa ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart samhälle. Ett sätt att säkerställa att Falkenbergs kommun ska fortsätta vara en bra plats att leva, bo och verka på. Beslut om lokalisering och markanvändning berör ofta många människor och olika allmänna intressen som ibland är svårförenliga eller till och med motsägande. Dessa beslut får dessutom ofta långsiktiga konsekvenser för omgivningen. Genom översiktsplanen kan sådana beslut bedömas i ett större sammanhang och förankras bland medborgarna under processens gång.

En fördjupad översiktsplan (FÖP) är en fördjupning för ett geografiskt begränsat område av den översiktsplan som omfattar hela kommunen. Man kan också säga att en fördjupning är en ändring av översiktsplanen i en viss geografisk del och en del av den så kallade rullande översiktsplaneringen. Eftersom konkurrensen om mark är större i Falkenbergs stad än i kommunen som helhet behövs det en tydligare helhetsbild av planerad mark- och vattenanvändning i staden.

Liksom den kommuntäckande översiktsplanen är den fördjupade översiktsplanen ett vägledande dokument som har betydelse för beslut i kommunens nämnder och förvaltningar samt andra myndigheter i bland annat planerings- och bebyggelsefrågor. För att säkerställa att översiktsplanens intentioner följs och tar hänsyn till det förändrade samhället ska markanvändning och byggande regleras i detaljplaner som är mer konkreta, lokala, gäller ett begränsat område och dessutom juridiskt bindande.

Dess tidshorisont är 30 år men i vissa frågor, som t ex infrastruktur är tidsperspektivet betydligt längre.

1.2. Syfte

Det finns flera syften med den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad (FÖPen). Det övergripande syftet är att vara en del i att uppfylla kommunens vision och tre övergripande mål som för FÖPens del innebär att växa långsiktigt hållbart vad det gäller nyttjandet av mark och vatten, se avsnittet med mål och visioner.

Ett annat syfte är att precisera och klargöra den strukturbild och de strategier som är fastställda i kommunens översiktsplan, ÖP 2.0 för Falkenbergs stad.

1.3. Beslutad vision och beslutade mål

Kommunens övergripande vision sedan åtminstone 10 år tillbaka är: "Vi växer för en hållbar framtid". Visionen beskrivs med att Falkenbergs kommun ska vara hjärtat i Halland, att här ska människor, föreningar och företag växa i samverkan med varandra. Vi ska ha en välfärd med god kvalitet som inte lämnar någon efter och inte håller någon tillbaka. Det ska vara attraktivt att bo i hela Falkenbergs kommun och kommuninvånarna ska kunna vara trygga i vardagen och stolta över sin livsplats.

Kommunens befolkning ska växa stabilt och kommunen ska bli ett föredöme bland svenska kommuner när det gäller social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Vi ska prioritera arbetet med Agenda 2030 och hushålla med både platsens och kommunens resurser så att även framtidens kommuninvånare kan leva ett gott liv i hjärtat av Halland.

Sedan 2019 har Falkenbergs kommun en politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

- Ett föredöme inom hållbarhet
- Välfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

1.4. Utmaningar

SKR (Vägval för framtiden 3 – utmaningar för det kommunala uppdraget mot år 2030, 2018), Falkenbergs kommun och kommunens översiktsplan, ÖP 2.0, identifierar globala drivkrafter och trender som följer av dessa. De av kommunen utpekade drivkrafterna finns listade nedan.

SKR (2018)	Falkenbergs kommun 2016-2020	ÖP 2.0 (2014)
Globalisering	Globalisering	Globalisering
Demografi	Migration	
Klimatförändringar	Klimatförändringar	Miljöpåverkan
Teknik	Digitalisering	Teknikutveckling
Värderingar	Individualisering	Individualisering
	Urbanisering	

Drivkrafterna och de trender som följer av dem är utmaningar som arbetet inom kommunen måste förhålla sig till, så även inom översiktsplanarbetet. ÖP 2.0 bemöter dessa trender och förhåller sig till dem. Eftersom FÖP Falkenbergs stad är en fördjupning av översiktsplanen förhåller den sig också till de drivkrafter och trender som där preciserats. För vidare läsning, se ÖP 2.0.

1.5. ÖP 2.0 – grunden för den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad

Den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad baseras på översiktsplanens, ÖP 2.0, utvecklingsinriktning i form av en strukturbild och 5 strategier. Översiktsplanen i sin tur, bygger på kommunens vision och mål samt en sammanvägning av nationella intressen.

I översiktsplanens strukturbild finns ett antal prioriterade stråk identifierade där snabba kommunikationer ska kunna garanteras. Grundläggande för strukturbildens stråk är transporten av framför allt människor, men även gods, mellan olika målpunkter. Genom att styra bebyggelseutvecklingen till de stråk som har bäst förutsättningar för ökat kollektivresande, kan ett stomnät med snabba och effektiva vägar, busslinjer och bredband skapas. Detta ökar tillgängligheten och möjligheterna i till ökat boende i hela kommunen. Med genomtänkta länkar till samtliga stråk, i form av parkeringar, cykelvägar och kompletterande kollektivtrafik, förstärks tillgången till kommunikationer och service inte bara i själva stråken utan också i dess omland.

Strukturbilden säger också att Falkenbergs stad och Ullared räknas som de strategiska knutpunkterna. Utvecklingen av Falkenbergs stad är utgångspunkten för utvecklingen i kommunen. Över hälften av kommuninvånarna bor i staden och tillväxt i staden stärker hela kommunen.

Till Falkenbergs stad räknas i detta sammanhang Falkenberg, Skogstorp, Vinberg, Vinbergs kyrkby, Skrea och Ringsegård. Detta är samma område som omfattas av Den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad. I detta område bör full kommunal service finnas inom alla områden.

Ullareds samhälle är också en viktig knutpunkt. Den har mycket stor betydelse för utvecklingen i kommunen, både som servicecentrum, arbetsplatscentrum och med stor potential för ett ökat boende. Ullared är också viktig som centrum för inlandet, och här bör i det närmaste all service finnas tillgänglig.

Av övriga orter räknas fyra som serviceorter; Åtran, Vessigebro, Glommen och Slöinge. Dessa orter har stor potential att kunna växa snabbare utifrån kommunikationsläge, service (kommunal och kommersiell) och företagandet på bygden. I dessa orter ska en omfattande service finnas.

9 orter utgör noder (Älvsered, Fegen, Köinge/Okome, Ljungby/ Bergagård, Årstad, Heberg, Ugglarp/Långasand, Långås och Morup). I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse, skapa bättre förutsättningar för bibehållen service.



Strukturplanen kompletteras med fem strategier. Nedan beskrivs strategierna mer eller mindre utförligt beroende på om de berör den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad. För en fullständig bild av strategierna, se kommunens översiktsplan, ÖP 2.0.

Strategi 1 - Planera för en hållbar samhällsriktning

Falkenberg ska vara en attraktiv kommun för boende, besökare och företagare. Kommunen ska vara attraktiv både idag och i framtiden, och måste därför utvecklas i balans med de tillgångar och värden som finns i natur- och kulturmiljö och med de människor som lever och verkar i kommunen. Allt byggande ska anpassas så att miljöpåverkan och riskfaktorer minimeras.

- Ta in det sociala perspektivet tidigt i planeringen, för att motverka etnisk-, ekonomisk- och ålderssegregation.
- Arbeta med dialog och invånarinflytande i planeringsprocesserna.
- Planera för såväl spontana och planerade möten i offentliga och privata miljöer.
- Förstärk de fysiska sambanden i staden och kommunen. Det kan åstadkommas genom att bygga ihop olika stadsdelar och överbrygga barriärer i form av större vägar m.m.
- Öka den fysiska tillgängligheten i samhället som helhet.
- Förstärk den befintliga bebyggelsestrukturen i kommunens knutpunkter, serviceorter och noder, genom att förtäta och komplettera där det redan är byggt.

- Planlägg för sammanhållen bebyggelse enbart i de prioriterade stråkens knutpunkter, serviceorter och noder. Prioritera bostadsbebyggelse som kompletterar befintligt bostadsutbud och därmed bidrar till att stärka kollektivtrafik och service.
- Fördelningen mellan lägenheter i flerbostadshus och småhus behöver uppmärksammas men även olika typer av boendeformer för olika boendegrupper (äldre, unga, funktionsnedsatta etc.).
- Besöksnäringen stärks genom prioritering av natur- och friluftsvärden, den allmänna tillgängligheten till havet och vildmark samt tillgång till tysta miljöer.
- Skapa renodlade men ändå yteffektiva verksamhetsområden för störande eller ytkrävande verksamheter med goda förutsättningar för effektiva och hållbara transporter och som minimerar belastningen på miljön till följd av produktion och transporter. Minimera andelen hårdgjord yta.
- För en levande bebyggelsemiljö kan mindre störande verksamheter, ex tjänsteföretag, med fördel planeras in i blandad bebyggelse. Dessa kan också placeras vid trafikleder som buffert för bakomliggande bostäder.
- Dra nytta av det exponerade läget för verksamheter vid stadens infarter och ställ krav på utformning.
- Använd respektive verksamhetsområde för det som det är mest lämpat för och verksamheterna ska lokaliseras så att behovet av transporter av material och människor minimeras.
- Tåktverksamhet. Elva områden pekas ut som möjliga utredningsområden (prövning krävs) för framtida materialtakter för naturgrus och fem områden för krossberg. Det är dock av vikt ur ett hushållningsperspektiv att nyttja befintliga takter före man öppnar upp nya.
- Jordbruksmark. Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och bör endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen, då lämpligt alternativ till lokalisering saknas.
- På jordbruksmark i kommunen i bördighetsklass 6 och över prövas annan användning restriktivt.
- Fragmentering ska undvikas och när jordbruksmark ska nyttjas till annan användning ska jordbruksmarkens värden ställas mot de värden som skapas för att nyttja marken för annan användning.
- Vindbruk. Vid all etablering av vindkraft gäller de områden som finns utpekade i ÖP 2.0
- Identifierade och utpekade kulturvärden ska särskilt beaktas vid myndighetsbeslut.
- Områden utpekade att ha särskilt höga värden för naturvärden (mark och vatten) ska så långt som möjligt undantas från exploatering och negativ påverkan.
- Kommunens VA-policy och kommande VA-plan med tillhörande dokument ska följas.
- Planläggning i områden med högt grundvattenstånd ska undvikas.
- Byggnad inom identifierade riskområden för översvämningar, höga flöden, erosion och skred bör i första hand helt undvikas, i andra hand tas i anspråk endast om tillräckliga säkerhetsåtgärder kan genomföras.
- Placering av nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält ska undvikas.
- Trygghetsinventeringar bör fortsätta och erfarenheterna integreras bättre in i den fysiska planeringen.

Strategi 2 – Satsa på hållbara person- och godstransporter

Transporter med bil och lastbil ökar både genom kommunen och till och från olika destinationer i kommunen. En ökad trafik skapar trängsel, försämrade luftkvalitet och ger en negativ miljöpåverkan på framför allt klimatet. Det är därför viktigt att planera så att trafikmängderna minimeras och så långt som möjligt kan ske på ett hållbart sätt, t.ex. från väg till järnväg och från egen bil till kollektivtrafik eller cykel.

- Utveckla kollektivtrafikstråken tillsammans med Region Halland. Prioriterat är snabba linjer med hög turtäthet.
- Prioritera tillgänglighet till kollektivtrafik och samla ny bebyggelse till kollektivtrafikstråken.
- Trafikplan för Falkenbergs stad antas och den ska följas.
- Ta fram strategisk plan för utvecklingen av gång- och cykeltrafik för hela kommunen.
- Verka för snabb utbyggnad av väg 153 och 154.
- Utred förutsättningarna för miljövänlig gods- och persontrafik till betydande verksamheter och besöksmål, t.ex. Gekås i Ullared.
- Arbeta aktivt med att styra trafikanternas attityder och beteenden så att biltrafikutvecklingen dämpas.

Strategi 3 – Förstärk Falkenbergs stad

Falkenbergs stad är en viktig motor i kommunen och har goda förutsättningar att utvecklas och ta emot fler människor och företag. Staden har under de senaste hundra åren brett ut sig kraftigt på omgivande jordbruks- och naturmarker med nya bostads- och industriområden, service- och vägområden. Ju mer utbredd staden blir desto mer gator och annan infrastruktur behöver byggas och desto längre blir det att ta sig till fots eller med cykel. En gles stad är också svår att försörja med kollektivtrafik. Staden behöver därför växa genom att befintliga bebyggelse kompletteras och förtätas, samtidigt som viktiga värden i staden värnas.

- Arbeta aktivt med att förstärka Falkenbergs stads attraktivitet som servicecentrum, verksamhetsort, besöksort och boendeort i en växande arbetsmarknadsregion.
- Förtäta bebyggelsen för att nå ökad närhet mellan bostäder, service och arbetsplatser, för att underlätta kollektivåkande och cykling och för att nyttja tekniska försörjningssystem effektivare. Detta utan att småstadens kvaliteter går förlorade.
- Komplettera och blanda bebyggelse för att öka mångfalden och skapa en levande bebyggelsemiljö.
- Sträva efter blandning av bostäder med olika byggnadsålder, upplåtelseformer och prisklasser.
- Samlokalisera bostäder och arbetsplatser som inte stör varandra.
- Bevara och utveckla stadens grönområden, friytor och kontakten med vattnet. Skapa goda livsmiljöer genom utveckling av närrekreation och mötesplatser av god kvalitet och tillgänglighet.
- Handelspolicyn ska följas.

Strategi 4 – Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen

Falkenbergs kustområden är attraktiva för friluftsliv, semesterboende och åretruntboende. De är en viktig resurs för kommunens utveckling och exploateringsstrycket är stort. Här finns också stora natur- och landskapsvärden. Längs hela kusten gäller hushållningsbestämmelser som begränsar den lagliga rätten att bygga här, till förmån för det rörliga friluftslivet. När ny bebyggelse kommer till som små öar på kustens jordbruksmarker blir dessa svårare att bruka, det öppna kustlandskapet splittras sönder, biltrafiken ökar och det blir svårt att ordna hållbara vatten- och avloppslösningar. För att de kvaliteter som gör kusten attraktiv och värdefull inte ska gå förlorade, behöver dessa värden värnas och kompletterande bebyggelse styras till lägen där det redan finns bebyggelse och där service och kollektivtrafik lättare kan samordnas.

Strategi 5 – Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden

Falkenbergs inland har stor potential för boende och besökare. Här finns ett rikt natur- och kulturlandskap, många vackra sjöar och dalgångar, och tätorter och bygder där man känner varandra och hjälps åt. Här finns mängder av små och medelstora företag och i Ullared finns Skandinavien's största besöksmål och gott om arbetstillfällen och service. Ändå har inlandet svårt att öka sin befolkning och många orter och bygder avfolkas sakta men säkert. Bristande kommunikationer gör avstånden längre än nödvändigt, och många, särskilt de unga, väljer att bosätta sig någon annanstans. När man sen bildar familj och vill flytta tillbaka blir det svårt att hitta bostad och att få lån till att bygga nytt.

1.6. Planens gränser

Planens gräns är framdiskuterad genom workshop mellan kommunstyrelsens arbetsutskott och tjänstepersoner. Resultatet bygger på att man i norr och söder närmast kusten i stort följer gränsen för FÖP för norra och södra kusten. Heberg tas inte med och gränsen går därefter norrut utmed motorväg E6/E20. Skreamotet innefattas liksom Vinbergs kyrkby och Vinberg. Det finns tydliga kopplingar mellan de två samhällena och Falkenbergs stad varför de bör ingå. Dessutom ser vi en viss utveckling i både Vinberg och Vinbergs kyrkby. I norr ingår det värdefulla jordbruksmarksområdet vid Torsholm men även de utpekade vindbruksområdena i översiktsplanen norr om E6/E20. I väster ingår Skogstorp med omnejd som vuxit samman med Falkenberg stad. Gränsen i havet följer sexmeters djupkurvan vilket är området som är extra värdefullt ur biologisk synvinkel (som yngelkammare) samtidigt som det inom området är högst tryck från friluftslivsaktiviteter. Inom detta område har det varit extra viktigt att ta ställning till mark- och vattenanvändningen. Vad det gäller vattenområdet, se ÖP 2.0.

2. Ställningstaganden, prioritering och avväganden

Arbetet med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad bygger på olika typer av avväganden, ställningstagande och prioriteringar. Några av ställningstagandena, prioriteringarna och avvägningarna kan behöva en närmare förklaring.

2.1. Hållbarhet och social hållbarhet i synnerhet

Mycket handlar om självklarheter som att staden ska växa hållbart ur alla aspekter. Liksom i översiktsplanen poängteras extra det socialt hållbara perspektivet och därmed vikten av att bygga bostäder med blandade storlekar och upplåtelseformer. Det handlar även om att knyta ihop staden, se 2.2 nedan. Inför framtagandet av den fördjupade översiktsplanen har barnperspektivet (barnkonventionen) varit med, bland annat genom den tidiga dialogen kommunen genomförde med ungdomar (se tidig dialog 3.1). Barnperspektivet, liksom olika gruppers perspektiv, är också en del i den inventering och värdering av grönstruktur som gjordes för staden. Detta genom att sociotopinventering och värdering av ekosystemtjänster utgör en grund för materialet. Det är grundläggande att för alla olika åldrar och typer av människor försöka skapa en livsmiljö med en boendemiljö med bebyggelse av olika karaktär, med blandade upplåtelseformer, där det är närhet till olika typer av aktivitetsmiljöer och inga hinder emellan är grundläggande.

För att förstärka vilka områden som ur ett hållbarhetsperspektiv bör bebyggas först, har alla områden för sammanhängande bostadsbebyggelse värderats med hjälp av en värderos.

I samtliga utbyggnadsområden ska också resonemang föras kring källsortering av avlopp samt återbruk av vatten men även uppvärmningsform och återbruk av eventuell spillvärme.

2.2. Knyt ihop staden

I den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad har bebyggelseområden, utpekade passager över vägar och Ätran, utpekade kopplingar och utveckling av cykelstråk, ändring av karaktär på väg 767 med mera, strävat efter att knyta ihop staden och att kopplingarna mellan stadsdelar ska vara så flytande som möjligt. Strävan har också varit att knyta Skogstorp och Vinberg närmare Falkenberg. Detta är viktigt för att minska mentala och sociala barriärer men också för att Falkenbergs stad ska upplevas som *en* stad.

2.3. Förtätning och att växa inifrån och ut

Staden ska växa inifrån och ut. Den fördjupade översiktsplanen förstärker översiktsplanen i vikten av förtätning i första hand och att omvandla områden till områden för bostadsbebyggelse samt service- och tjänsteverksamheter. Översiktsplanens strategier samt förtättningsanvisningarna ger en bra grund för hur den hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Att växa inifrån och ut innebära att Tegelbruksområdet, Bangårdsområdet, Wessels och Tånga Parkstad bör byggas ut först. De nämna områdena är dock komplicerade utbyggnadsområden varför det är troligare att Gustavsberg och Tröingedal är de områden som byggs ut först och att de byggs ut från stadens kärna och utåt. En komplikation är att planläggning redan pågår för andra områden som inte innebär att bygga inifrån och ut, vilket delvis förhindrar en kostnadseffektiv utbyggnad.

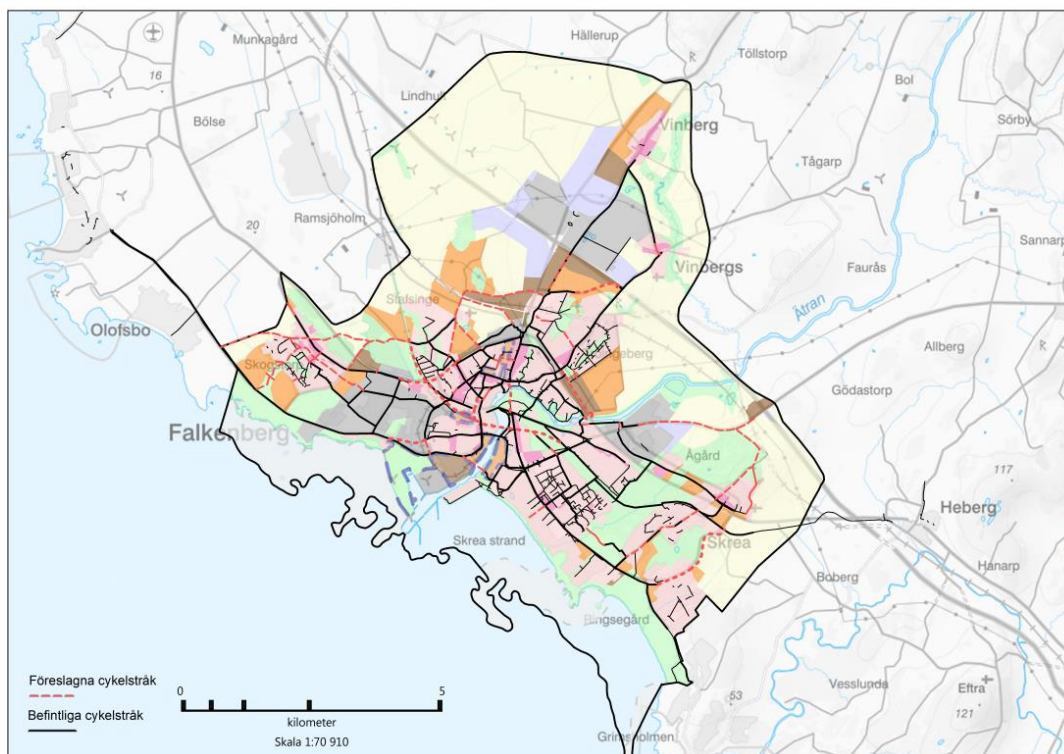
2.4. Jordbruksmarken

Ett så litet ianspråktagande av jordbruksmark som möjligt är också ett hållbarhetstänk och där flera tidigare utpekade områden, på inrådan av LRF, tagits bort. Övriga föreslagna områden har i stora delar minimerats i sin utbredning.

2.5. Infrastruktur

I förslaget växer staden i anslutning till befintliga kollektivtrafikstråk vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Gena och tillgängliga kollektivtrafikstråk är en grundförutsättning för att bilens attraktivitet ska minska och har därmed varit ett centralt kriterium i framtagandet av nya kollektivtrafikstråk. Exakt linjedragning kommer framöver att behöva preciseras i dialog med Hallandstrafiken.

Cykel prioriteras som transportmedel inom staden varför den fördjupade översiktsplanen pekar ut starka cykelstråk och partier där cykelkopplingar saknas. Tillsammans utgör de föreslagna kopplingarna samt de befintliga stråken ett sammanhängande cykelvägnät, se karta nedan. Gång, cykel- och kollektivtrafikstråken ska lokaliseras i anslutning till målpunkter såsom centrum, stationen, rekreation, service och skolor.



På grund av att Falkenbergs stad växer utanför väg 767 så föreslås vägen successivt få en ändrad karaktär där kollektivtrafik såväl som gång- och cykeltrafikanter ges större prioritet och utrymme. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut ett antal punkter där insatser kommer att behöva genomföras för att minska väg 767 som fysisk, social och mental barriär. Bland annat vid Tröingedal och Falkagård.

Industrispåret föreslås avvecklas vid den tidpunkt då alternativ finns för att kunna säkerställa en hållbar godshantering. Inom den utredning som ska tas fram för hamnen med omnejd ingår även att utreda industrispåret och dess funktion.

I samband med att kommunen planerar ordningen på utbyggnaden av områden så kommer noggrannare studier genomföras för att se till att eventuella kapacitets- och framkomlighetsåtgärder utförs vid rätt tidpunkt. Som ett tillvägagångssätt för att säkerställa framkomlighet och kapacitet på vägarna arbetar dessutom kommunen redan idag systematiskt med att ta fram trafikutredningar vid behov inom detaljplaneringen.

2.6. Grönstruktur

Ett tydligt ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen är att inte bygga stad på bekostnad av värdefull grönstruktur. Intentionerna är att bevara den stabila grönstrukturen söder om Ätran och utveckla grönstrukturen i staden norr om Ätran. Ett led i detta är att omvandla stora delar av Lövstaviken till naturområde. Grönstrukturen ska dessutom utvecklas och förlängas utmed Ätran. Grönstrukturen ska utvecklas med inriktning fritid kombinerat med biologisk mångfald.

2.7. Exploatering av utbyggnadsområden

Inom utpekade utbyggnadsområden för sammanhängande bostadsbebyggelse, mångfunktionell bebyggelse industriområden och förtättningsområden ska exploatering föregås av detaljpaneläggning.

2.8. Huvudmannaskap

Riktlinjer för val av huvudmannaskap anger att vid detaljplanering inom och i direkt anslutning till Falkenbergs stad ska i regel kommunalt huvudmannaskap tillämpas i alla nya detaljplaner som tas fram. Det finns dock vissa områden där det även fortsättningsvis kan vara lämpligt med enskilt huvudmannaskap, se PM angående huvudmannaskap. Riktlinjerna behandlar inte frågan om ändring av huvudmannaskap från enskilt till kommunalt eller vice versa gällande redan befintliga bostadsområden med gällande detaljplaner.

3. Framtagandet av en färdig plan samt planens olika delar

Plan- och bygglagen (PBL) och bestämmelserna i miljöbalken (MB) bestämmer vad som krävs för att ta fram en översiktsplan eller en fördjupad översiktsplan. När man har tagit fram ett förslag till plan så ska förslaget enligt PBL formellt samrådats med bl.a. länsstyrelsen och andra berörda kommuner. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Därför ska kommunen också ge invånare, olika myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att få ta del av planen och ges möjlighet att lämna synpunkter och komma med förslag.

Efter samrådet bearbetas planen utifrån de synpunkter som kommit in under samrådet. När man arbetat igenom planen har man en så kallad granskningshandling. Denna handling presenteras i granskningen återigen för berörda. Därefter kan justeringar av planen komma att genomföras igen innan planen antas politiskt. Det är kommunfullmäktige som antar en översiktsplan eller en fördjupad översiktsplan.

Vi är nu i granskningsskedet av planen vilket innebär att vi sammanställt synpunkter som kom in i samrådsskedet i en samrådsredogörelse där vi också bemött synpunkterna, se samrådsredogörelsen. Utifrån inkomna synpunkter har politiken beslutat om förändringar i den fördjupade översiktsplanen. Dessa förändringar syns nu i kartan och i texten.



3.1. Tidig dialog

Arbetet inleddes med en tidiga dialog internt samt ett tidigt samråd där det under första halvan av 2019 skickades ut information inom området för Falkenbergs stad till samtliga idrottsföreningar, samfällighetsföreningar, hembygdsföreningar, trossamfund, LRF. Naturskyddsföreningen, Röda Korset, Rädda barnen, innerstadsföreningen och näringslivet Falkenberg. I informationen framgick dels vad en FÖP är för något men även att vi gärna ville ha kontakt och träffas personligen. Efter det genomfördes ett antal träffar med frågor och diskussioner med de som anmält sig intresserade.

För att fånga upp de ungas perspektiv så hölls under våren 2019 träff dels med UngFbg men även med en gymnasieklass där ett antal frågor ställdes via Mentimeter. Resultatet diskuterades sedan i hela gruppen.

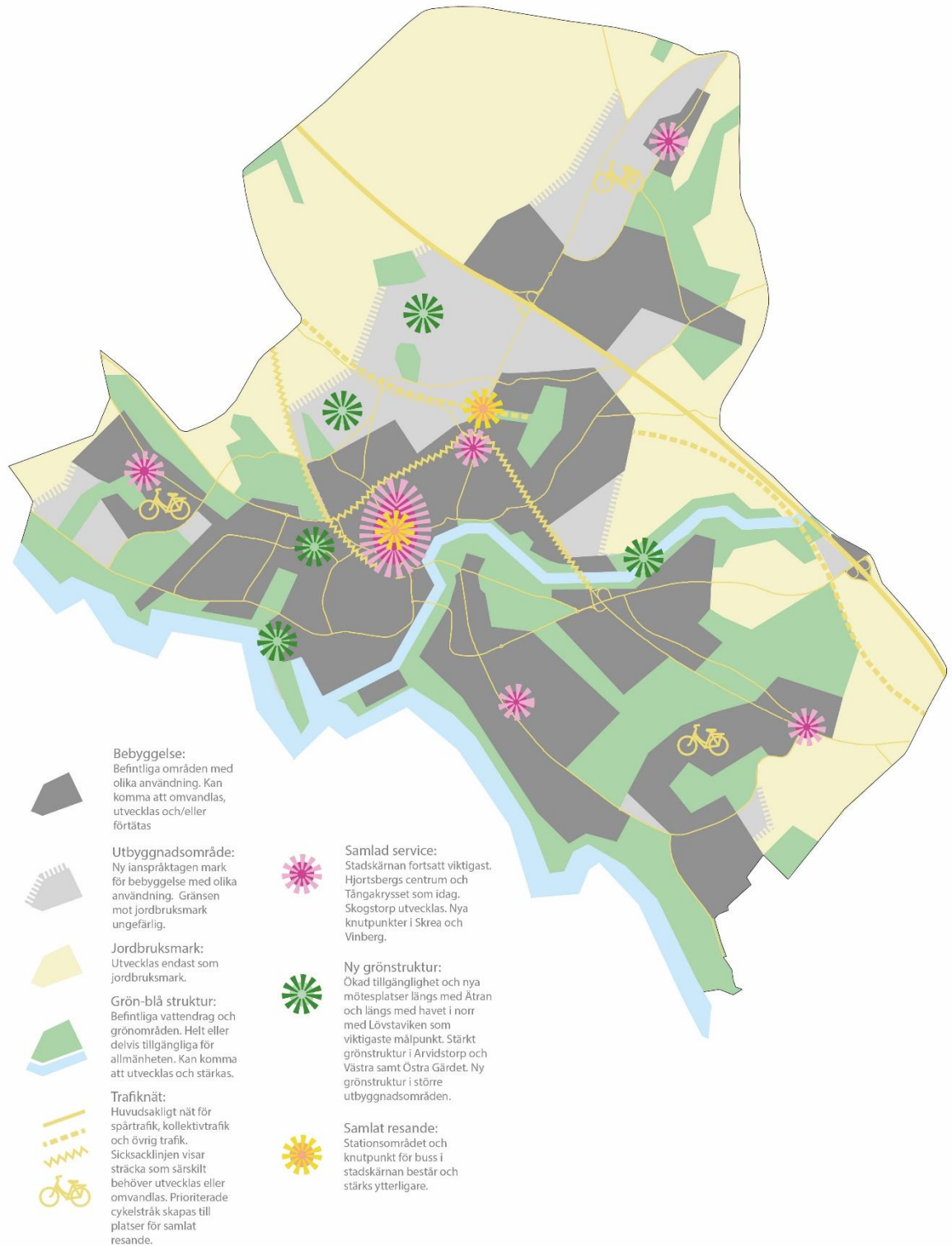
3.2. Boverkets ÖP-modell

Boverket har tagit fram en modell för hur materialet kan struktureras på ett enhetligt sätt. Detta för att skapa möjlighet att utbyta information digitalt och få en mer effektiv process. Enligt den redovisar man

- Utvecklingsinriktning, ofta i form av en strukturbild (avsnitt 4),
- Mark- och vattenanvändning, oftast i form av en mark- och vattenanvändningskarta (avsnitt 5) samt
- Värden som riksintressen; LIS och andra värden som ligger till grund för de ställningstaganden man har gjort i sin strukturbild och sin mark- och vattenanvändningskarta och som man tagit hänsyn till (avsnitt 6).
- Hållbarhetsbedömning i form av en samlad bedömning av konsekvenserna enligt kraven i både plan- och bygglagen och miljöbalken. Här redovisas både miljömässiga, ekonomiska och sociala konsekvenser av föreslagen användning av mark och vatten. Områden där översiktsplanen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan redovisas mer utförligt.

4. Strukturbild - utvecklingsinriktning

Strukturbilden och dess textlegend beskriver övergripande hur Falkenbergs stad ska växa, den ger en utvecklingsinriktning. Här ska man växa mot nordväst som är lägen som är stationsnära och mer centrumnära.



Bebyggelse

Bebyggelsen består av befintliga områden med olika användning som kan komma att omvandlas utvecklas och/eller förtätas. Dessutom består den av utbyggnadsområden och ny ianspråktagen mark för bebyggelse med olika användning. Gränsen mot jordbruksmark är ungefärlig.

Samlad service prioriteras med stadskärnan som den fortsatt mest viktiga. Skogstorps centrum vidareutvecklas och nya servicepunkter etableras i Skrea och Vinberg. Hjortsbergs centrum samt Tångakrysset kvarstår som i dagsläget

Grön-blå struktur

Strukturen består av två delar, dels befintliga vattendrag och grönområden. De är helt eller delvis tillgängliga för allmänheten och kan komma att utvecklas samt stärkas.

Ny grön-blå struktur med ökad tillgänglighet och nya mötesplatser längs med Ätran och längsmed havet i norr ska stärkas, med Lövsaviken som viktigaste målpunkt. Stärkt grönstruktur i Arvidstorp och Västra samt Östra Gärdet. Ny grön-blå struktur ska skapas i samtliga utbyggnadsområden.

Kommunikation

Kommunikation visar på huvudsakligt nät för spårtrafik, kollektivtrafik och övrig trafik. Sicksacklinjen visar sträcka som särskilt behöver utvecklas eller omvandlas. Prioriterade cykelstråk skapas till platser för samlat resande.

Struktur bilden pekar ut två punkter för samlat resande: stationsområdet och knutpunkt för buss i stadskärnan består och stärks ytterligare.

5. Användning av mark- och vatten – Så kan det utvecklas där du bor

5.1. Vad betyder de olika färgerna i kartan generellt?

**Befintliga bostadsområden**

Befintliga bostadsområden där förtätning kan vara möjlig att pröva (enstaka fall).

**Förtätningsoområden bostadsbebyggelse**

Områden där förtätning av bostadsbebyggelse är lämplig.

**Sammanhängande bostadsbebyggelse**

Utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder. Förutom bostäder kan området ha inslag av verksamhet som är förenlig med bostäder, till exempel offentlig och kommersiell service, kontor samt gator, fritidsanläggningar, park- och naturtytor. Handel bör generellt inte medges förutom i de områden där det specifikt finns utpekade.

**Grönstruktur**

Parker, parkliknande miljöer, naturmark i tätortsmiljö, närreklamationsområden samt områden för fritidsaktiviteter där anläggningar av olika slag kan finnas. Områdena ger överlag stora ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster omfattar även biologisk mångfald varför det är viktigt att även utveckla områdena med inriktning på detta.

**Mångfunktionell bebyggelse**

Utbyggnadsområden för i huvudsak verksamheter så som kontor, handel, kommersiell och offentlig service, besöksanläggningar och andra verksamheter som inte är störande för sin omgivning. Kan även innefatta lokaler för hantverksföretag eller mindre verkstäder. Innefattar inte tyngre storskalig industri med större omgivningspåverkan. Inslag av bostäder kan prövas.

**Verksamheter och industri**

Verksamheterna i den här användningen är störande för omgivningen på något sätt och är inte förenliga med bostäder. Det kan till exempel vara verksamheter som är ytkrävande, genererar tung trafik eller påverkar omgivningen med buller eller lukt. Här ingår såväl traditionella industriområden som större handelscentrum, sportarenor och annan verksamhet.

**Befintliga verksamhetsområden**

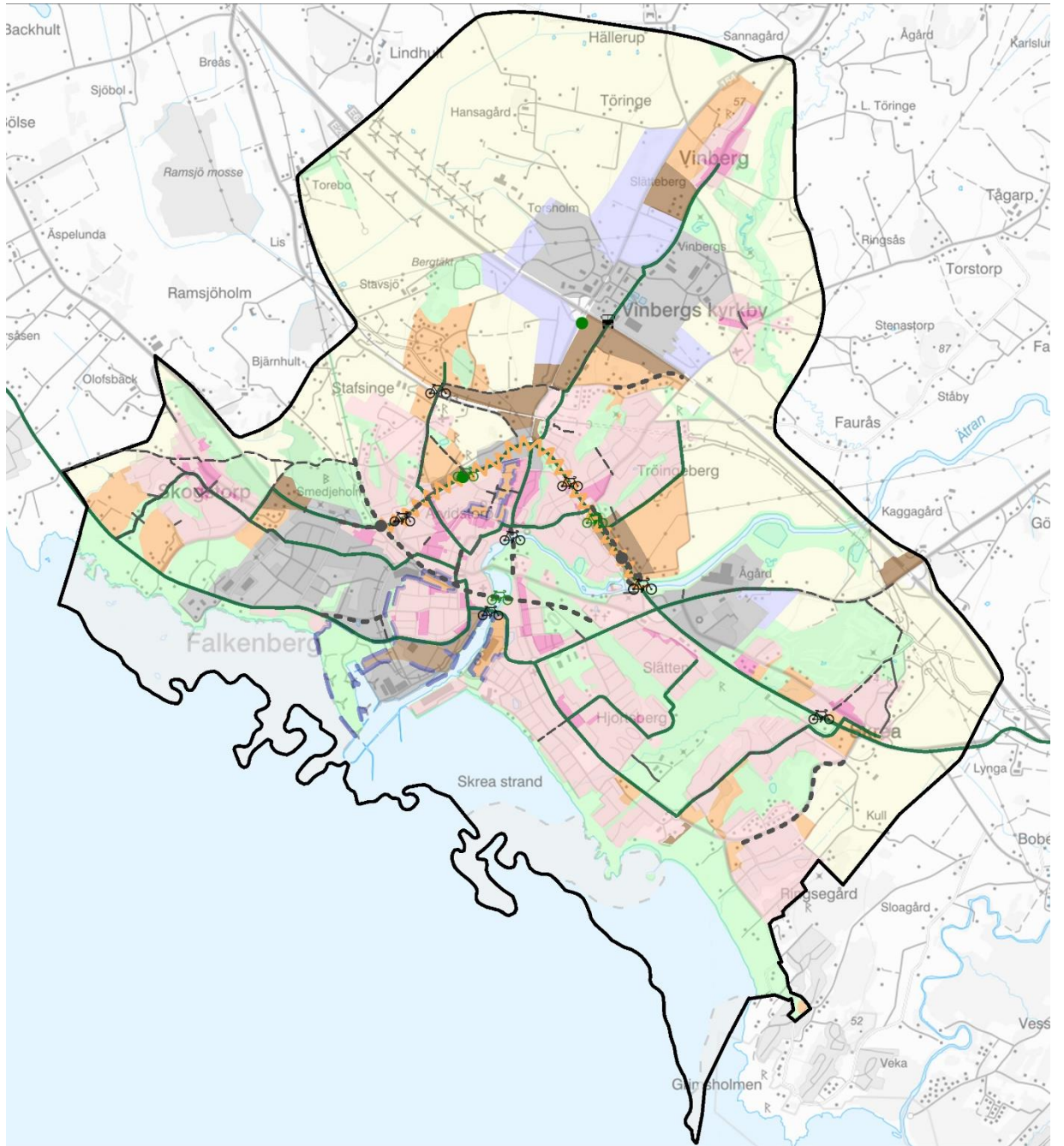
Befintliga verksamhetsområden där förändringar kan ske inom området men inte själva inriktningen på området som även fortsatt är tänkt för verksamheter

**Areell näring**

Område som främst används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, till exempel besöksnäring, där lokaliseringen bygger på placeringen i ett jordbrukslandskap. Där förekommer även bostadsbebyggelse som har en anknytning till jordbruket samt obrukad mark (impediment).

**Vatten**

Vattenområden med högt bevarandevärde med stort värde för hela ekosystemet i havet. Området är ekologiskt känsligt och ska skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som skadar naturvärdena. Generellt är botten på grundare vatten än 6 meter speciellt värdefullt som yngelkammare för livet i havet.



5.2. Hur ska man tolka värderosen vid respektive utpekade bostadsområde

Varje område för sammanhängande bostadsbebyggelse har värderats utifrån hur nära ett område uppfyller de kriterier som speglar ett helhets- och hållbarhetsperspektiv. Värderingen sker på en tregradig skala där tre är maximalt och ett är minimalt.

De boendes perspektiv

Kriterium	Förklaring
Närhet till grönbilstråk/miljöer	Området har närhet till gröna miljöer. Fler "tårtbitar" är positivt.
Närhet till service (100 m)	Skola, förskola, livsmedel, vårdcentral. Fler "tårtbitar" är positivt.
Närhet till organiserad rekreation	Kultur, föreningsliv (olika typer av föreningar), idrott (idrottshallar, gym etc.). Fler "tårtbitar" är positivt.

Genomförande

Kriterium	Förklaring
Investeringsbehov normalt inför genomförande	Fler "tårtbitar" är positivt och innebär att investeringsbehovet antas bli mindre än för ett normalt genomförande
Antal tillkommande bostäder	Antalet bostäder relaterat till områdets storlek. Ett större antal bostäder i förhållande till områdets yta än genomsnittet ger fler "tårtbitar".
Framkomlighet	Finns det problem som gör att det kan bli svårt att exploatera området. Fler "tårtbitar" är positivt och innebär att det är lättframkomligt.

Lokalisering

Kriterium	Förklaring
Struktur samspel med omgivande bebyggelse/miljö, social hållbarhet	Samspelar bebyggelsen med omgivande bebyggelse eller kan det uppstå problem mellan befintlig bebyggelse och tänkt bebyggelse? Innebär en utbyggnad en socialt hållbar utveckling med blandad bebyggelse (villor och flerbostadshus) och också blandade upplåtelseformer (hyres- och äganderätt)
Centrumnära inifrån och ut	Innebär exploateringen att staden växer inifrån och ut eller att man bygger i dess utkanter vilket innebär en dålig resurshushållning med bland annat mark. Fler "tårtbitar" är positivt.
Stations- och eller kollektivtrafiknära	Ligger tänkt bebyggelse nära Falkenbergs station och tågpendlingsmöjlighet eller nära något kollektivtrafikstråk. Fler "tårtbitar" är positivt.

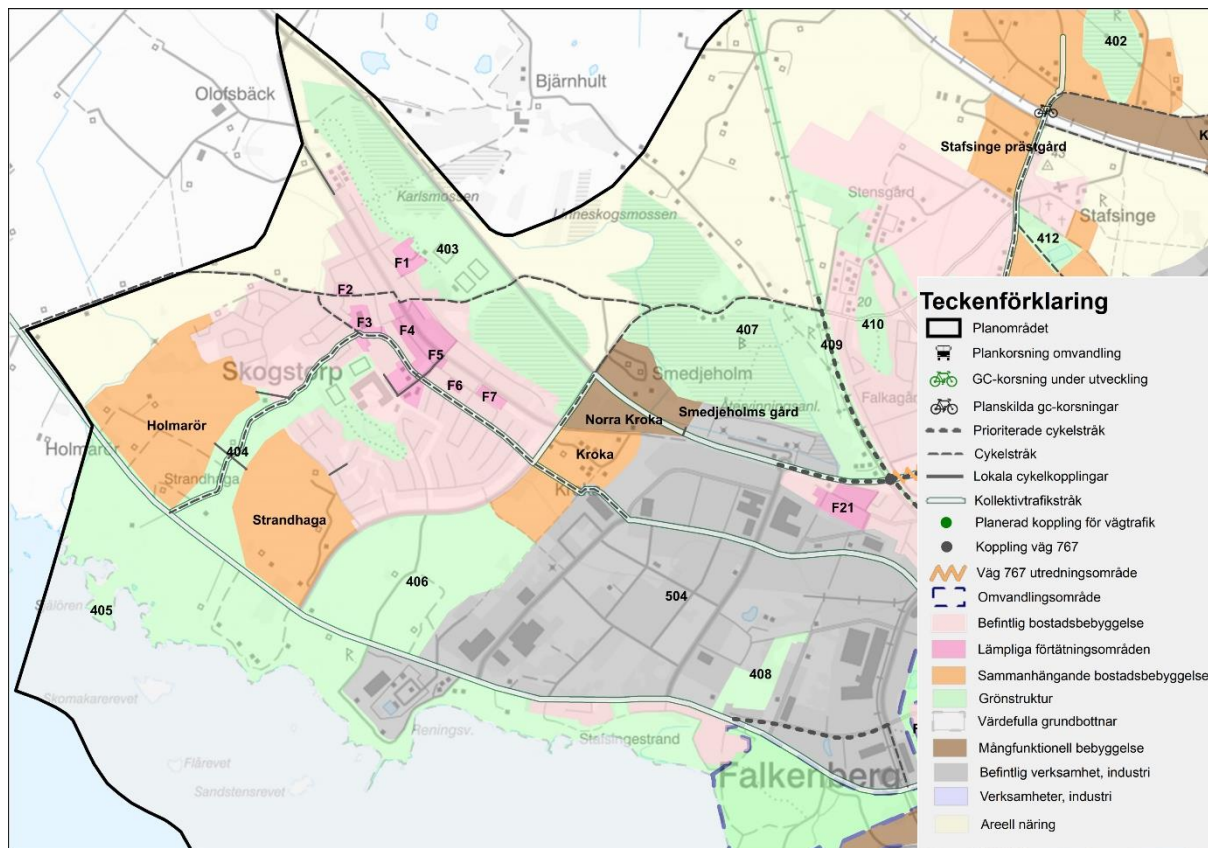
5.2.1. Sammanvägd bild av värderosorna

Lite grovt kan de föreslagna områdena delas in i tre grupper. Den gruppen som ger störst utfall i värderosorna består till största delen av de föreslagna omvandlingsområdena (Wessels, Tegelbruksområdet, gamla Bangårdsområdet och Tånga parkstad). Det har att göra med att de redan ingår i stadsstrukturen och därför har en fungerande infrastruktur, och anledningen att de föreslås få en annan markanvändning är för att det skulle vara positivt för kopplingar i staden. Det faktum att många av dem ligger centralt innebär också en god tillgänglighet till kollektivtrafik, service och organiserad rekreation. Däremot har Tånga parkstad, Wessels och Gamla bangårdsområdet påfallande svag koppling till grönstruktur. Men förutom omvandlingsområden återfinns i den övre tredjedelen också Gustavsberg och Hansagårdsvägen.

Den tredjedel som å andra sidan ger minst utslag på värderosorna är till största delen områden som ligger i stadens utkant. Flera av dessa har högt värderad koppling till grönstruktur och många genererar ett högt antal bostäder i förhållande till områdets yta. Dock är närheten till organiserad rekreation och service påtagligt låg i de flesta av dessa områden

5.3. Skogstorp och Smedjeholm

Skogstorp var en liten by bestående av några torp och gårdar som hette Eneskogstorp. Människorna som bodde här livnärde sig framför allt på fiske. Här låg även en skoindustri. Skogstorp tillhörde Stafsinge kommun fram till 1971. Skogstorp är en familjevänlig och lugn stadsdel på litet avstånd från centrum. Skolan och dess intilliggande grönområde utgör Skogstorps hjärta.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Skogstorpsområdet kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder och utveckla ny verksamhetsmark. Men även var grönstruktur ska bevaras eller utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.3.1. Befintliga bostadsområden samt förtättningsområden

Befintliga bostadsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se Förtättningsanvisningarna.

Förtättningsområden

Skogstorp bör förtätas inifrån och ut. I stadsdelens kärna skulle flerbostadshus kunna bidra till att fler som vill bo i lägenhet kan bo i Skogstorp. FÖP Falkenbergs markanvändningskarta anger även ett antal nybyggnadsområden i Skogstorps utkant. Genom de bostäder som kan skapas med förtätning och exploatering får Skogstorp ett bra underlag för ytterligare service, och ett attraktivt litet centrum skulle kunna blomstra i stadsdelens mitt. Utpekade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av 350 – 700 tillkommande bostäder.

F1.

Radhus eller småhus för att komplettera den påbörjade strukturen i kvarter och gator.

F2.

Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar.

F3.
Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar.

F4.
Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar.

F5.
Flerbostadshus 3-4 våningar med verksamheter i bottenvåning.

F6.
Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar.

F7.
Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar.

5.3.2. Sammanhängande bostadsbebyggelse

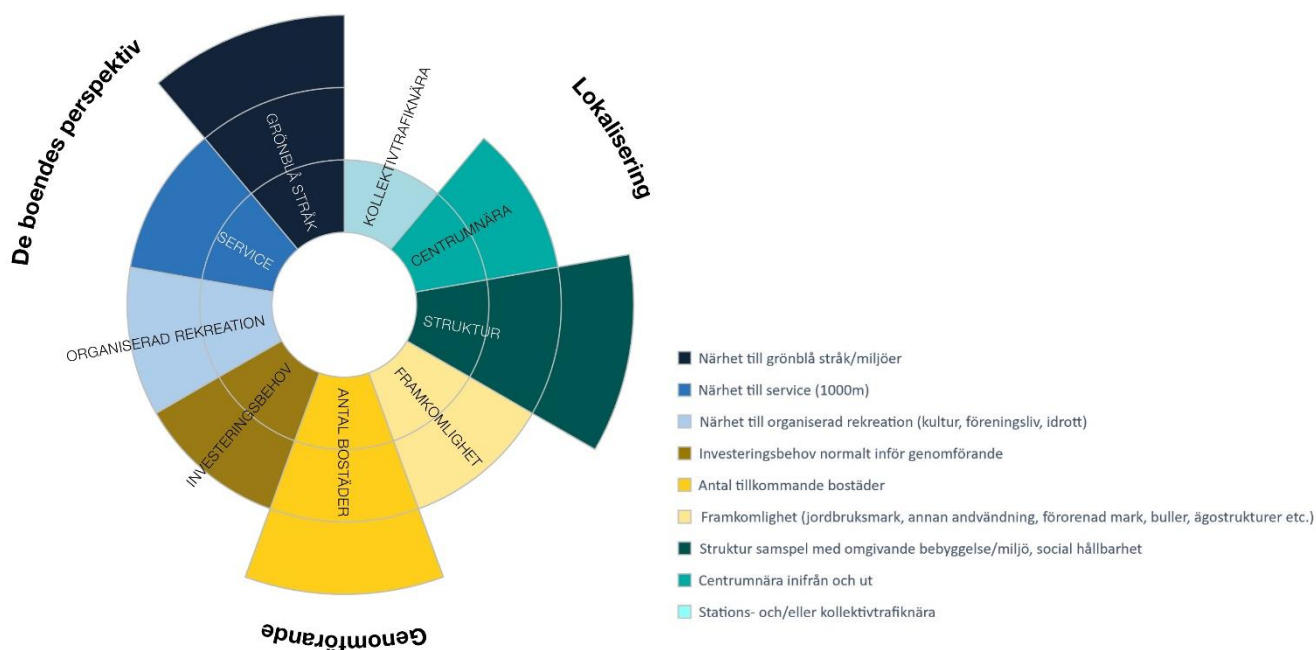
1. Olofsbäck

Området är borttaget efter samrådet.

2. Holmarör

Föreslaget utbyggnadsområde (drygt 30 ha) i västra Skogstorp för i huvudsak bostäder. Bostäderna bör ha blandade storlekar samt upplåtelseformer och beräknas till runt 300 bostäder. Förskola kommer att krävas.

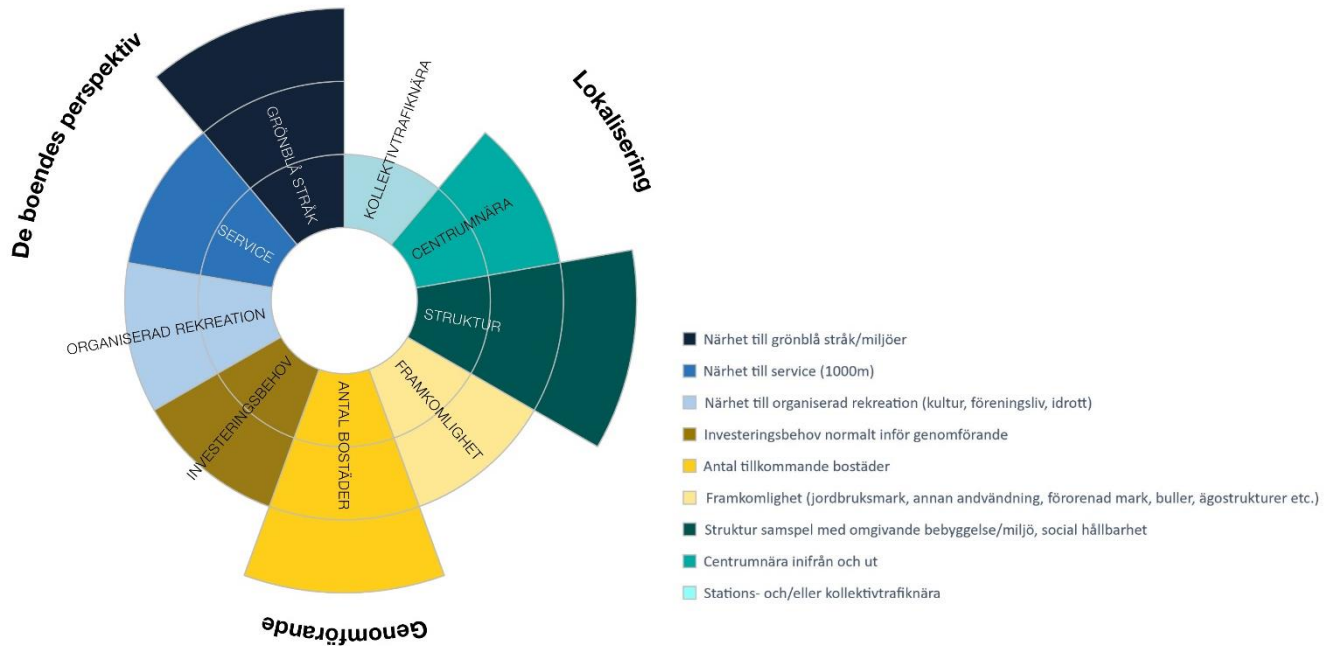
Plats för eventuell fritidsanläggning kan också bli aktuellt. Området utformas som en del av Skogstorp och inte ett friliggande bostadsområde. Viss hänsyn bör tas till landskapsbilden och gröna sammanhängande stråk som binder ihop Skogstorp med havet ska beaktas. Då det i dagsläget finns problem med dräneringen i angränsande bebyggelseområden så behöver dagvattenfrågan utredas grundligt. Inledande skisser bör tas fram som illustrerar hur området i sin helhet kan utformas. Dessa bör även innefatta lokala grönområden för spontanlek etc. Skyddsavstånd mot Kustvägen (väg 735) samt allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats, park etc.) är inberäknat i områdets yta.



Området innebär en utvidgning av Skogstorp mot havet och beräknas generera ett stort tillskott av bostäder. Service, förutom kommersiell och i form av livsmedel, finns i anslutning till området. Under förutsättning att Holmarör utvecklas med en blandad bebyggelse och denna samselar med närliggande bebyggelse skapas goda förutsättningar för en socialt hållbar kvartersmiljö.

3. Strandhaga

Föreslaget utbyggnadsområde (drygt 25 ha) i västra Skogstorp för i huvudsak bostäder. Bostäderna bör ha blandade storlekar och upplåtelseformer och beräknas till runt 250 bostäder. Förskola kommer att krävas. Området bör utformas som en del av Skogstorp och inte ett friliggande bostadsområde. Viss hänsyn bör tas till landskapsbilden och gröna sammanhängande stråk som binder ihop Skogstorp med havet ska beaktas. Då det i dagsläget finns problem med dräneringen i angränsande bebyggelseområden så behöver dagvattenfrågan utredas grundligt. Inledande skisser bör tas fram som illustrerar hur området kan utformas. Dessa bör även innefatta lokala grönområden för spontanlek etc. Skyddsavstånd mot Kustvägen (väg 735) samt allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats, park etc.) är inberäknat i områdets yta.

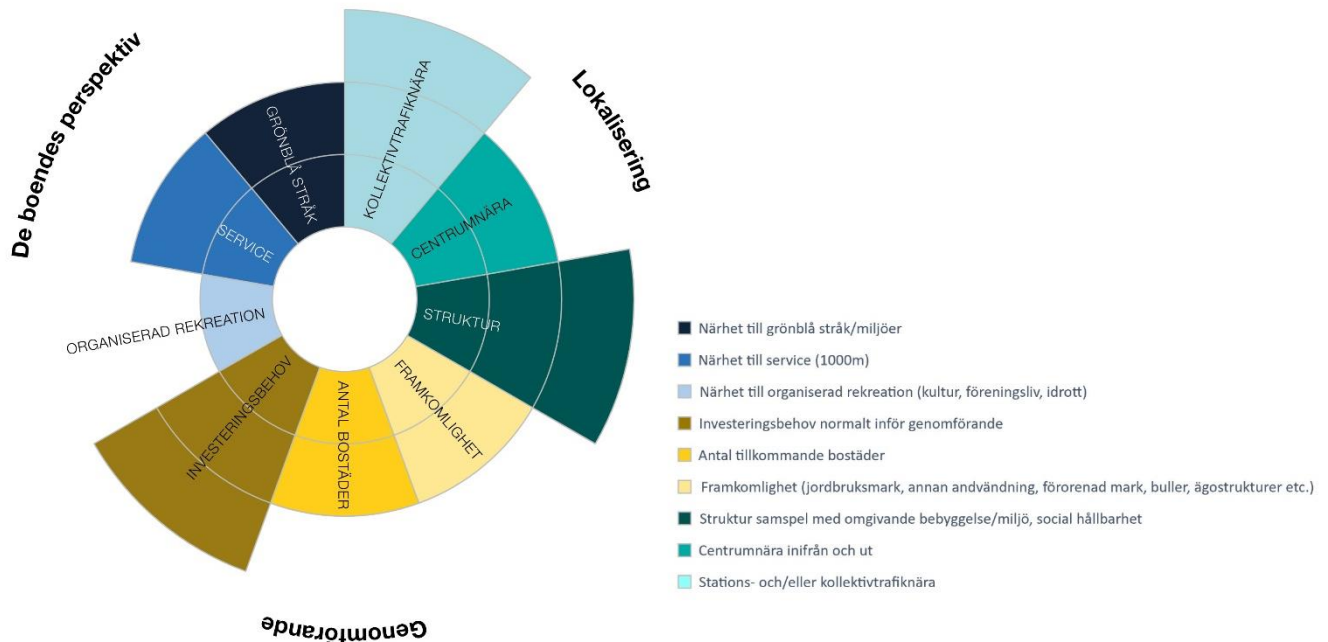


Området innebär en utvidgning av Skogstorp mot havet och ger ett stort tillskott av bostäder och ligger nära service förutom kommersiell service i form av livsmedel. Under förutsättning att området utvecklas med en blandad bebyggelse så samspejar bebyggelsen med omgivande bebyggelse och innebär social hållbarhet.

4. Kroka

Föreslaget utbyggnadsområde (drygt 15 ha) i Kroka för i huvudsak ca 70 bostäder. Här skulle dock en kombination av bostäder och icke störande verksamheter som hantverksföretag eller liknande kunna vara möjlig. Detta framför allt i kombination med område 201, se beskrivning.

Området har en viktig funktion ur social hållbarhet genom att knyta ihop Skogstorp med staden. Det ligger strategiskt ur många aspekter men har ett visst avstånd till organiserad rekreation och kommersiell service i form av livsmedel.



5.3.3. Grönstruktur

403. Stafsinge IP med omnejd

Innefattar även motions slinga. Områdets skötsel bör säkerställa friluftslivsvärden för de boende i Skogstorp. Stor utvecklingspotential finns.

404. Strandhaga

Området är ytterst schematiskt illustrerat och innebär att det vid utbyggnad av sammanhängande bostadsbebyggelse i området ska säkerställas ett grönstråk från Skogstorps centrum till kusten.

405. Agerör - Stafsinge strand

Strandängsområde som även fortsättningsvis behöver skötsel för att naturvärden ska kvarstå. Utvecklingspotential finns både för den biologiska mångfalden och för det rörliga friluftslivet men här måste stor hänsyn tas till de naturvärden som finns. Tillträdesförbud kan behöva införas på framför allt norra delar av sträckan under häckningsäsang.

406. Västra Smedjeholm

Nuvarande markanvändning fortgår. Buffert- och strövområde mellan verksamheter och bostäder. Kvarstår som framtida markreserv. Kan utvecklas med inriktning på biologisk mångfald.

408. Tångvägens grönområde

Genom området löper den stig som lokalt har döpts till Kärleksstigen. Utveckling med inriktning närströvområde samt mountainbikeområde.

5.3.4. Mångfunktionell bebyggelse

201. Norra Kroka

Område för tjänstebaserad verksamhet som kontor, handel, kommersiell och offentlig service, mindre verksamheter. Innefattar även lokaler för hantverksföretag eller mindre icke störande verkstäder. Innefattar inte tyngre storskalig industri med större omgivningspåverkan. Inslag av bostäder kan prövas. I området måste beaktas ny större spillvattenledning.

5.3.5. Befintliga verksamhetsområden

504. Smedjeholm

Område med mindre verksamheter med viss inriktning mot industriell handel samt kontor och mindre lager. Området omfattar också befintlig återvinningscentral (Sandladan). Företagens försäljning riktar sig till både företagsmarknaden samt privatmarknaden. Planuppdrag finns på att öka möjligheterna till industriell handel.

I områdets sydvästra del ligger stadens avloppsreningsreningsverk, Smedjeholms avloppsreningsverk. Befintlig mark för industri nordväst om och i anslutning till avloppsreningsverket kommer att behövas för framtida expansion av avloppsreningsverket.

5.3.6. Areell näring

Område som främst används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, till exempel besöksnäring, där lokaliseringen bygger på placeringen i ett jordbrukslandskap. Där förekommer även bostadsbebyggelse som har en anknytning till jordbruket samt obrukad mark (impediment) förekomma.

5.3.7. Vatten

Vattenområden med högt bevarandevärde med stort värde för hela ekosystemet i havet. Området är ekologiskt känsligt och ska skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som skadar naturvärdena. Generellt är botten på grundare vatten än 6 meter speciellt värdefullt som yngelkammare för livet i havet.

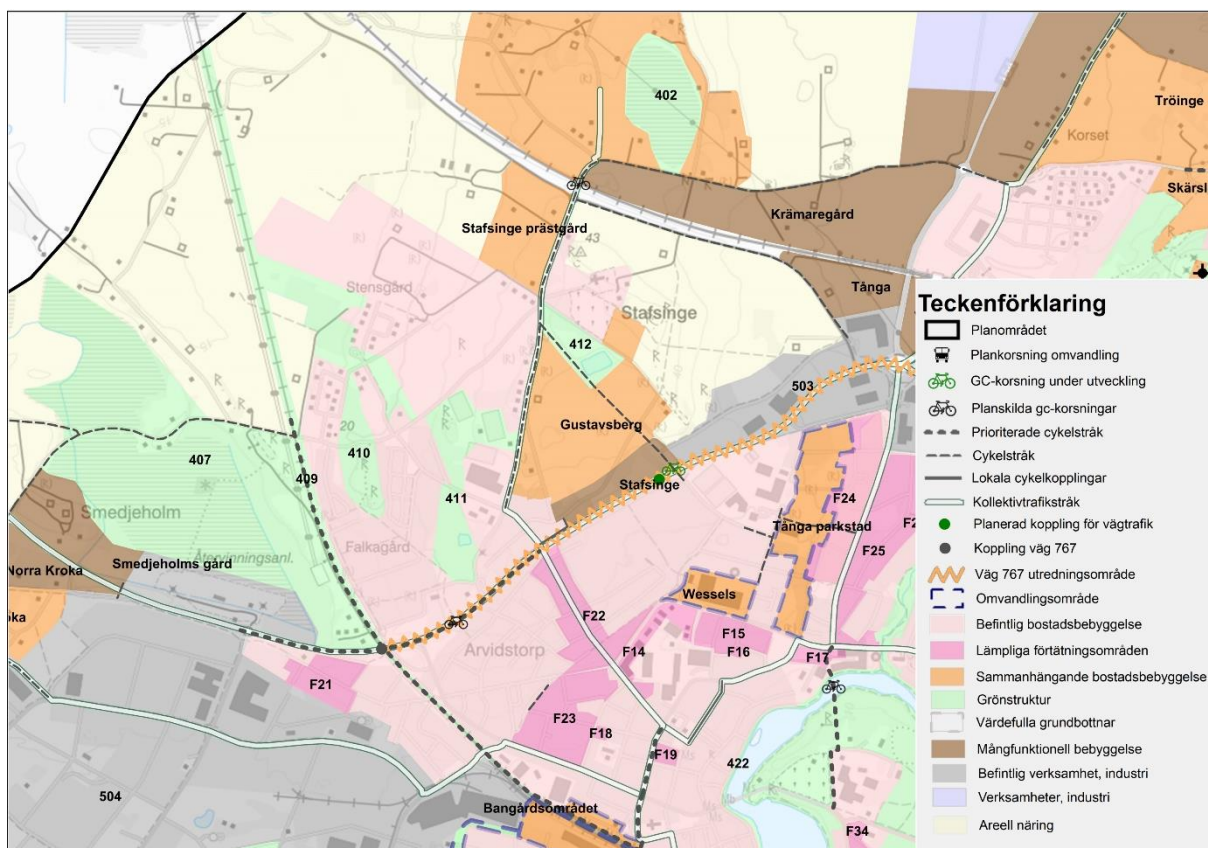
5.3.8. Hållbart resande

I områdets övergripande stadsstruktur bör gående och cyklister tydligt prioriteras. Gena cykelkopplingar och goda förbindelser är viktigt för att fler ska vilja och kunna cykla. Cykelstråket utmed Stafsingevägen och i förlängningen Stafsinge kyrkväg skapar närhet till kringliggande områden samt en gen koppling till stationen. I området föreslås även ett cykelstråk längs med Glommenvägen vilket utgör en viktig koppling till Olofsbo havsbad och för boende i Skogstorp.

För att främja hållbart resande bör den lokala kollektivtrafiken vara tillgänglig. I området föreslås två kollektivtrafiklinjer varav en följer Sanddynevägen ochförsörjer Strandhaga, Holmarör och i förlängningen Glommen. Med föreslagen bussgata mellan Skomakareleden och Åkarevägen genom Kroka skapas även en gen koppling till centrum.

5.4. Stafsinge

Stafsinge socken sträckte sig från Olofsbo vid havet till Hässlås. Centralt är Stafsinge kyrka som också ligger i anslutning till Stomma kulle. I området har människor bott i alla tider varför det är gott om fornminnen. I övrigt är området präglad av jordbruksverksamhet och har hyst många gårdar.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Stafsingeområdet kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder och utveckla ny verksamhetsmark. Men även var grönstruktur ska bevaras eller utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.4.1. Befintliga bostadsområden samt förtättningsområden

Befintliga bostadsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva men stora delar av området är under utbyggnad.

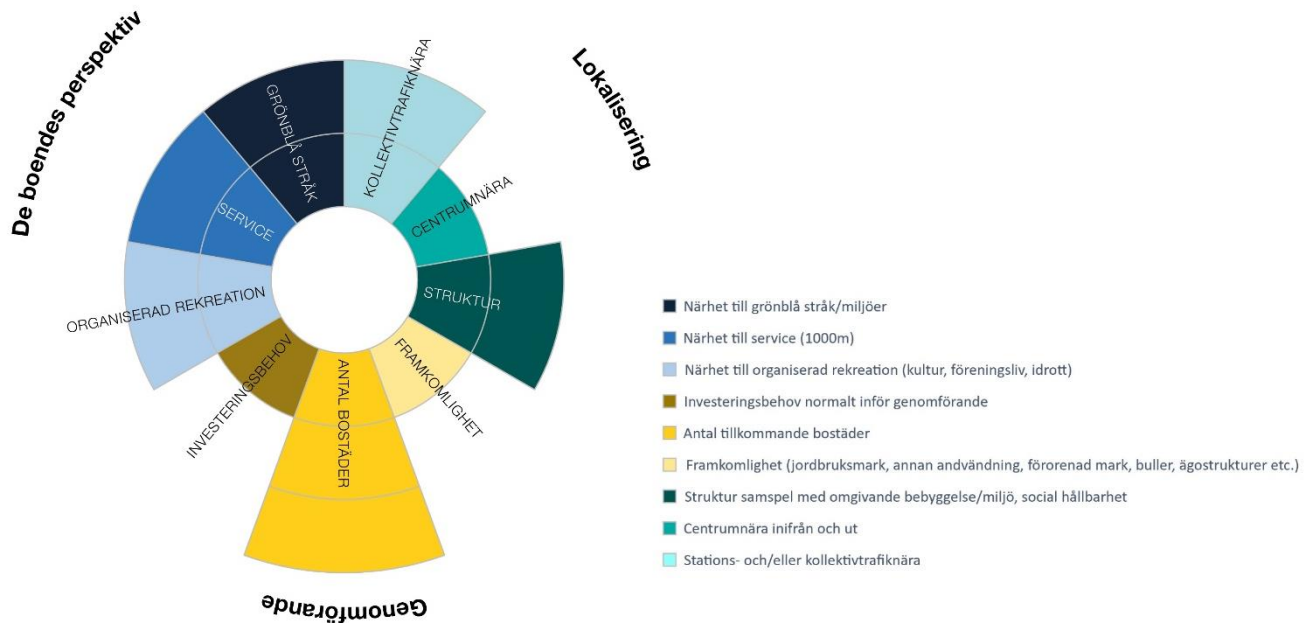
5.4.2. Sammanhängande bostadsbebyggelse

5. Björnhult

Området har utgått efter samrådet.

6. Stafsinge prästgård

Föreslaget utbyggnadsområde (ca 9 ha) i Stafsinge för i huvudsak bostäder. Krav på förskola kan komma att ställas. Utbyggnaden kan ske under förutsättning att befintlig verksamhet avvecklas. Området är en fortsättning på utbyggnaden av stadsdelen Stafsinge och beräknas kunna rymma ca 100 bostäder. Bostäderna bör ha blandade storlekar och upplåtelseformer. Inom området kan behov finnas för service i form av förskola. Området bör utformas som en del av Falkenbergs stad och inte ett friliggande bostadsområde. Inom området ska även allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats, park etc.) tillgodoses. Den grönblå strukturen binds samman med närliggande område. I området måste beaktas ny större spillvattenledning.

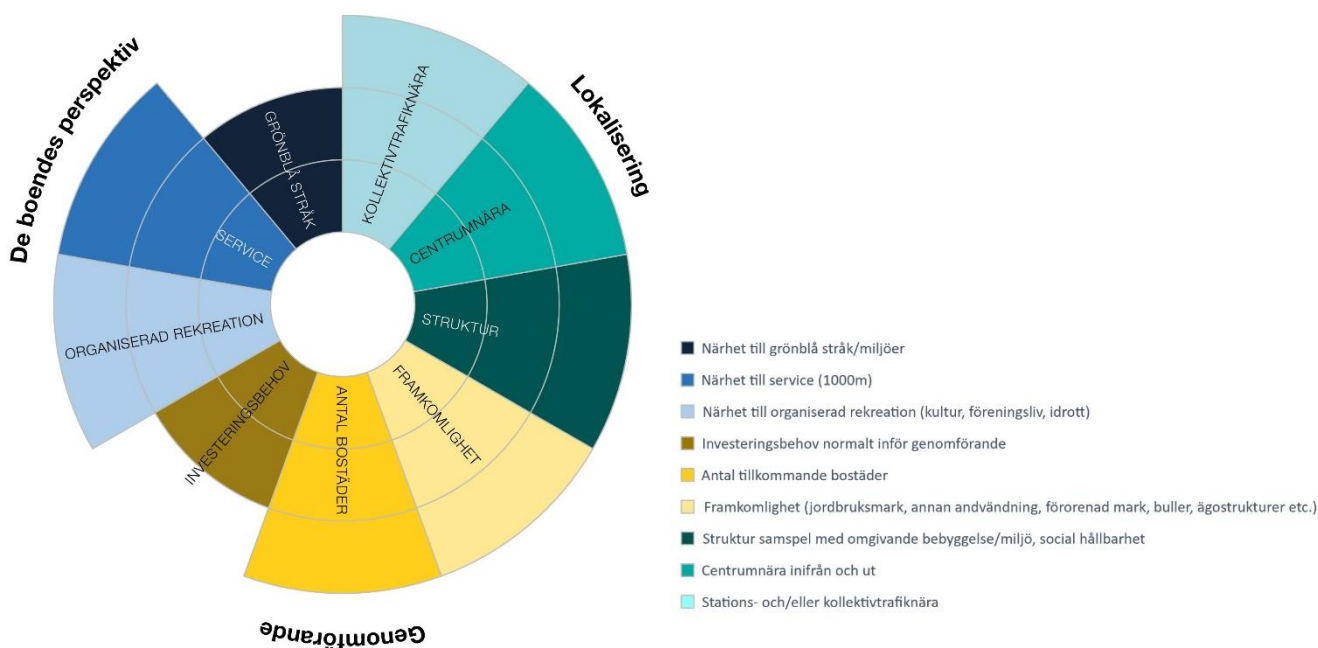


Området kan innebära ett större tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. Det är inte ett prioriterat utbyggnadsområde, då det idag inte följer principen att växa från centrum och ut. Området kräver större investeringsbehov i infrastruktur, det finns aktiv jordbruksverksamhet i området idag, inklusive djuruppfödning.

8. Gustavsberg

Föreslaget område (ca20 ha) bör planeras med en variation av relativt tät bostadsbebyggelse och omfattar även skola och förskola. Det beräknas kunna rymma 700 bostäder. Bostäderna bör ha blandade storlekar och upplåtelseformer. Området i norr, närmast kyrkan och Stomma kulle, är avsatt att utvecklas för kyrkans verksamhet, till exempel utökad kyrkogård. Här ska ingen bostadsbebyggelse tillkomma. Närheten till Stafsinge kyrka och dess kulturhistoriska miljö kräver viss anpassning av den bebyggelse som hamnar närmast kyrkomarken och Stomma kulle. Allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats etc.) ska räknas in i området.

Exploatering av området bör inledas med en utredningsskiss där det är viktigt att ha en övergripande idé om sammanhängande grönstruktur



Området utvecklas i linje med principen "inifrån och ut" där ett stort tillskott av bostäder kan komma till stånd i förhållande till storleken på området. Området ligger i närhet av kommersiell och kommunal service, organiserad rekreation och kollektivtrafikstråk. Under förutsättning att området utvecklas med en blandad bebyggelse så samspelar bebyggelsen med omgivande bebyggelse och innebär social hållbarhet.

5.4.3. Grönstruktur

407. Falkenbergs mosse - Linneskogsmossen

Områdets södra delar utvecklas för det rörliga friluftslivet med inriktning på promenadstråk. Fortsatt utveckling kan efterhand ske norrut. Området bör även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald.

Områdets placering är inom cykelavstånd för stora delar av Falkenbergs stad. Områdets potential som närströvsområde förutsätter trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter utmed Stafsingevägen.

409. Gamla banvallen

Omvandling av det gamla järnvägsspåret till ett grönt promenad- och cykelstråk som utgör en viktig länk i att binda samman de nordvästra delarna av staden och resten av staden, även med de södra delarna. Ovanstående innebär också att en ny hållbar lösning för nuvarande godshantering på järnväg måste anordnas eftersom befintligt spår försvinner.

410. Biskhultsskogen – Pärlan - Glaspärleskogen

Fortsatt utveckling och skötsel av det viktiga lek- och närrekreationsområdet som knyter samman Falkagård med Stafsinge. Området bör även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald.

411.

Stafsinge grönområden

Utvecklas som ett viktigt närrekreationsområde. Området bör även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald. Här ligger även den så kallade AIK-vallens fotbollsplaner.

412. Stafsinge håla

Utvecklas som ett viktigt närrekreationsområde med tyngdpunkt på naturvård och biologisk mångfald samt att området kopplas samman med Stomma kulle. Inom området finns potentiellt förorenad mark.

5.4.4. Mångfunktionell bebyggelse

200. Smedjeholms gård

Område för kontor, handel, kommersiell och offentlig service och mindre verksamheter. Innefattar även lokaler för hantverksföretag eller mindre verkstäder. Innefattar inte tyngre storskalig industri med större omgivningspåverkan. Inslag av bostäder kan prövas. Vidareutveckling av dagens återvinningsanläggning eller annan förenlig verksamhet.

202. Stafsinge

Område för utveckling av dagens Tångaområde med verksamheter som kombinerar både tjänster och produkter. Företagens försäljning härrör sig till både företagsmarknaden samt privatmarknaden dock med en betoning på företagsmarknaden. Även verksamheter inom upplevelsesektorn kan vara aktuell. Området ska skydda bebyggelsen inom Gustavsberg från buller från väg 767 och därmed får verksamheterna inte ha någon omgivningspåverkan.

204. Tånga

Område för framför allt kontor och handel mot konsumentledet (dock ej livsmedel), s k sällanköpshandel, kommersiell och offentlig service, mindre verksamheter och innefattar även lokaler för hantverksföretag eller mindre icke störande verkstäder. Trafikproblematiken kring Tångarondellen måste lösas innan exploatering av området kan ske. Observandum för den kraftledning som löper genom området.

5.4.5. Befintliga verksamhetsområden

503. Tångaområdet

Område med mindre verksamheter med viss inriktning mot handel (dock ej livsmedel) samt kontor. Företagens försäljning riktar sig till både företagsmarknaden samt privatmarknaden. Ingen förändring föreslås.

5.4.6. Hållbart resande

I områdets övergripande stadsstruktur bör gående och cyklister tydligt prioriteras. Gena cykelkopplingar och bra förbindelser mellan bostäder, service och arbetsplatser är viktigt för att fler ska vilja och kunna cykla. Cykelstråket längs Stafsingevägen skapar närhet till kringliggande områden samt en gen koppling till stationen. En omvandling av banvallen till ett grönt promenad- och cykelstråk utgör likaså en viktig länk i att binda samman Stafsinge med kringliggande områden och centrum. En omvandling av banvallen möjliggörs vid avveckling av industrispåret.

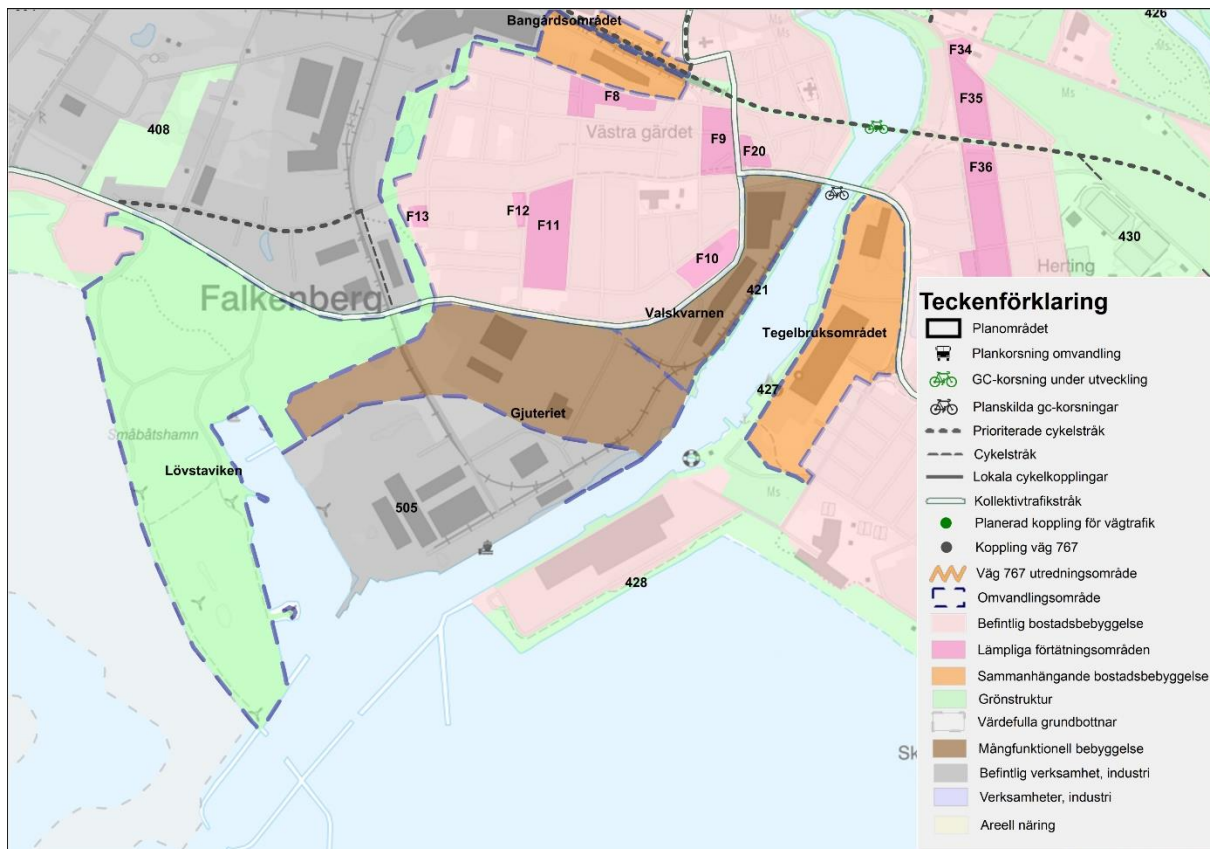
Parallellt med den befintliga bron över järnvägen vid Stafsinge prästgård föreslås en planskild passage för gång- och cykeltrafikanter. En separat planskild korsning skulle stärka kopplingen mellan Stålagård och Stafsinge samt förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Den befintliga gc-tunneln under väg 767 vid Falkagård/Arvidstorp omgestaltas med trygghetsskapande åtgärder då den idag upplevs som otrygg av boende i området. Vid Falkagård föreslås även en ny infart/utfart utmed väg 767. Detta för att stärka området som idag upplevs som avskilt från övriga staden.

Vid Gustavsberg/Arvidstorp planeras det redan idag för en rondell samt planskild gång- och cykelkorsning vilket är en förutsättning för att Gustavsberg i framtiden ska kunna bebyggas.

5.5. Hamnen med omnejd

Hamnen med omnejd är ett utfyllt havsområde som började användas som stadens tipp officiellt 1955 och avslutades 1996 (Utredning av Falkenbergs Deponi, inkl Lövstaviken. Del II Kunskapssammanställning. Åkerberg 2010). Utfyllnaden utgörs av en blandning av industri-, bygg, och hushållsavfall. Idag utgörs marken av industrimark som används av förhållandevis tung industri. Området omfattar Terminalen, Gjuteriet och Valskvarnen



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Hamnen, Gjuteriet och Valskvarnen kan utvecklas på 30 - 50 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det skulle kunna gå att bygga nya bostäder samt utveckla befintlig verksamhetsmark. Men även var grönstruktur ska utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.5.1. Befintliga verksamhetsområden

505. Terminalen

Området Terminalen är det område som Falkenbergs kommun definierar som själva hamnområdet och det är framför allt här det i dagsläget finns hamnanknuten verksamhet. För området ses en fortsatt utveckling av hamnanknuten verksamhet.

5.5.2. Grönstruktur

422. Hamnstråket

Lövstaviken binds samman med Laxpromenaden utmed Ätran.

5.5.3. Omvandlingsområde till grönstruktur

106. Lövstaviken

Området omvandlas från idag detaljplanelagd industrimark till en utveckling som större havsnära friluftsområde. Området bör även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald. Området utreds separat, med en medborgardialog som grund. Sedan tidigare finns det ett underlag till hur området skulle kunna utvecklas (Lövstaviken, inventering och förslag. Selander och Bengtsson, 2012).

5.5.4. Omvandlingsområde till mångfunktionell bebyggelse

104. Valskvaren

Område på sikt för mångfunktionell bebyggelse med icke störande verksamheter. I den norra delen kan på lång sikt bostäder prövas. Inom området finns markföroreningar, tunga transporter och översvämningskänslig mark (havsyttehöjning).

105. Gjuteriet

Området omvandlas från nuvarande område för tung industri till ett område för mångfunktionell bebyggelse där exempel på verksamheter är offentlig och kommersiell service, kontor, mindre icke störande verksamheter, fritids- och besöksanläggningar med mera. Inslag av bostäder kan i delar på mycket lång sikt prövas.

5.5.5. Hållbart resande

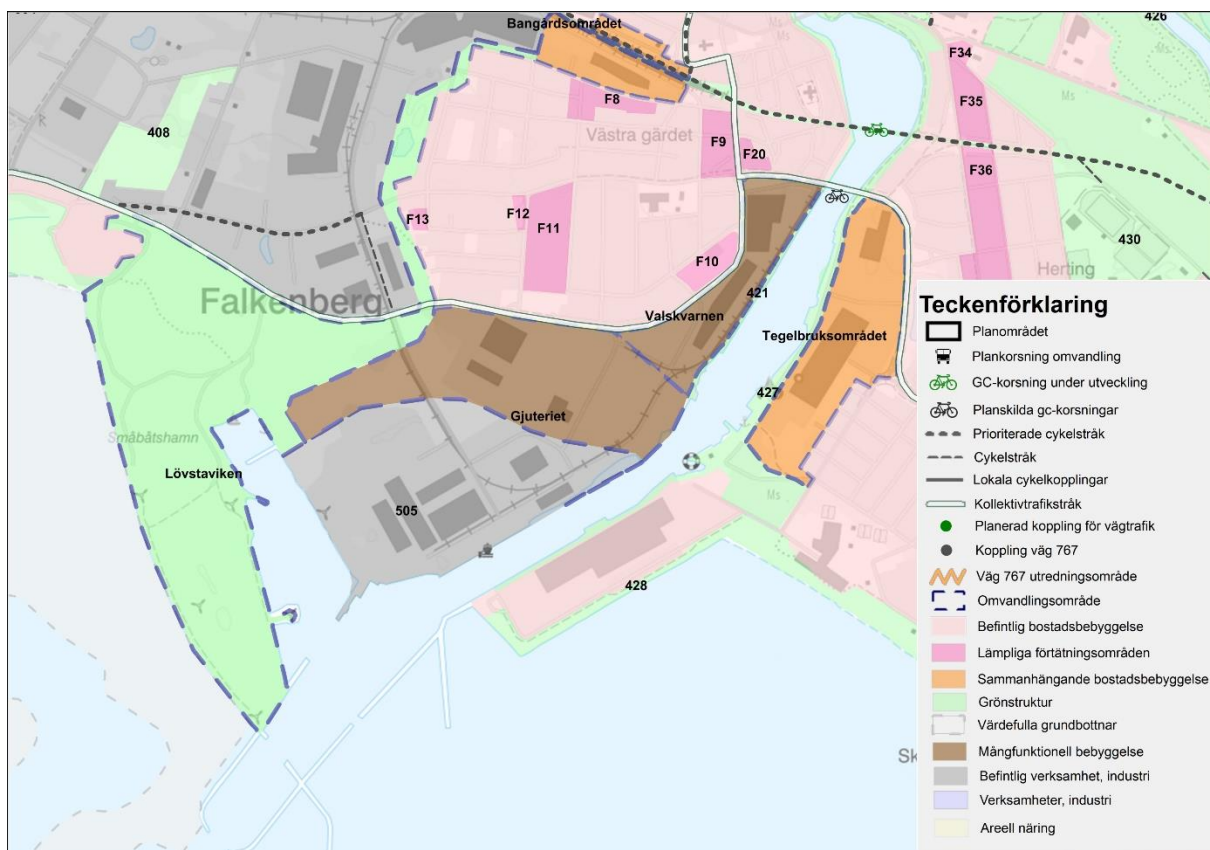
Industrispåret föreslås avvecklas vid den tidpunkt då alternativ finns för att kunna säkerställa en hållbar godshantering. Då spåret har en låg nyttjandegrad och på sikt kommer att behöva en omfattande upprustning bör dess vara eller icke vara ställas mot ekonomiska och sociala nyttor med att utveckla bangårdsområdet samt spåret till en annan funktion. Idag utgör industrispåret en fysisk, social och mental barriär mellan Västra gårdet och centrum samt Stafsinge och Skogstorp i nordväst. Genom att avveckla spåret skulle staden bli mer sammanhängande och tillgänglig. En sådan utveckling kommer dock att behöva studeras närmare. Inom den utredning som ska tas fram för hamnen med omnejd ingår även att utreda industrispåret och dess funktion.

Ytterligare en anledning till avvecklingen av industrispåret är att vi på en längre horisont ser en annan godstransportutveckling där gods kommer att rangeras på annan plats än i centrala Falkenberg. ÖP 2.0 pekar ut plats för en *omlastningsstation* till vilken gods transporteras med fordon för att sedan lastas om till järnväg. Detta för att skapa en mer effektiv, hållbar och säker hantering av godstransporter där också livsmiljön för boende i Falkenbergs stad förbättras. En omlastningsstation innebär att övriga verksamhetsområden kan försörjas med industrispår utan att de tunga transportererna genom staden ökar. Dessutom ser vi i den långsiktiga omvandlingen av angränsande områden till hamnen ett område för mindre verksamheter och inte störande verksamheter. I den norra delen finns möjlighet att pröva bostäder blandat med offentlig och kommersiell service, kontor, fritids- och besöksanläggningar med mera.

Vid en successivt förändrad funktion av markanvändningen i hamnen bör åtgärder i gatunätet utredas för att prioritera oskyddade trafikanter samt för att stärka kopplingen mellan hamnen med omnejd och västra gårdet. Utmed söderbrons södra del föreslås en gång- och cykelkoppling.

5.6. Västra gårdet

Området planlades under 1930-talet då det rådde stor brist på arbetarbostäder. Många av de som flyttade in här arbetade på varvet under industrialismens glansdagar. Än idag har området påfallande nära till stora vägar och industrier. De norra kvarteren är präglade av närheten till den gamla järnvägsstationen.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Västra Gårdet kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder, bland annat genom att förtäta. Men även hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.6.1. Befintliga bostadsområden samt förtättningsområden

Befintliga bostadsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se förtättningsanvisningarna.

Förtättningsområden

Fler flerbostadshus i en centrumnära stadsdel. Förtätning av Västra gårdet är i dagsläget mindre lämpligt så länge hamnen, Löfstaviken och framförallt bangårdsområdet är kvar i nuvarande användning och utförande. Utpekade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av 325 - 350 tillkommande bostäder.

F8.

Bygga till eller ersätta med radhus eller mindre flerbostadshus, 2-3 vån. Endast aktuellt efter eller i samband med omvandling av bangårdsområdet.

F9.

Flerbostadshus 3-5 våningar.

F10.

Flerbostadshus 3-5 våningar. Dock behöver funktionella gröna friytor ingå. Endast aktuellt efter eller i samband med omvandling av Norra åstranden.

F11.
Bygg på höjden. Flerbostadshus 4 våningar.

F12.
Radhus/ mindre flerbostadshus 2-3 våningar.

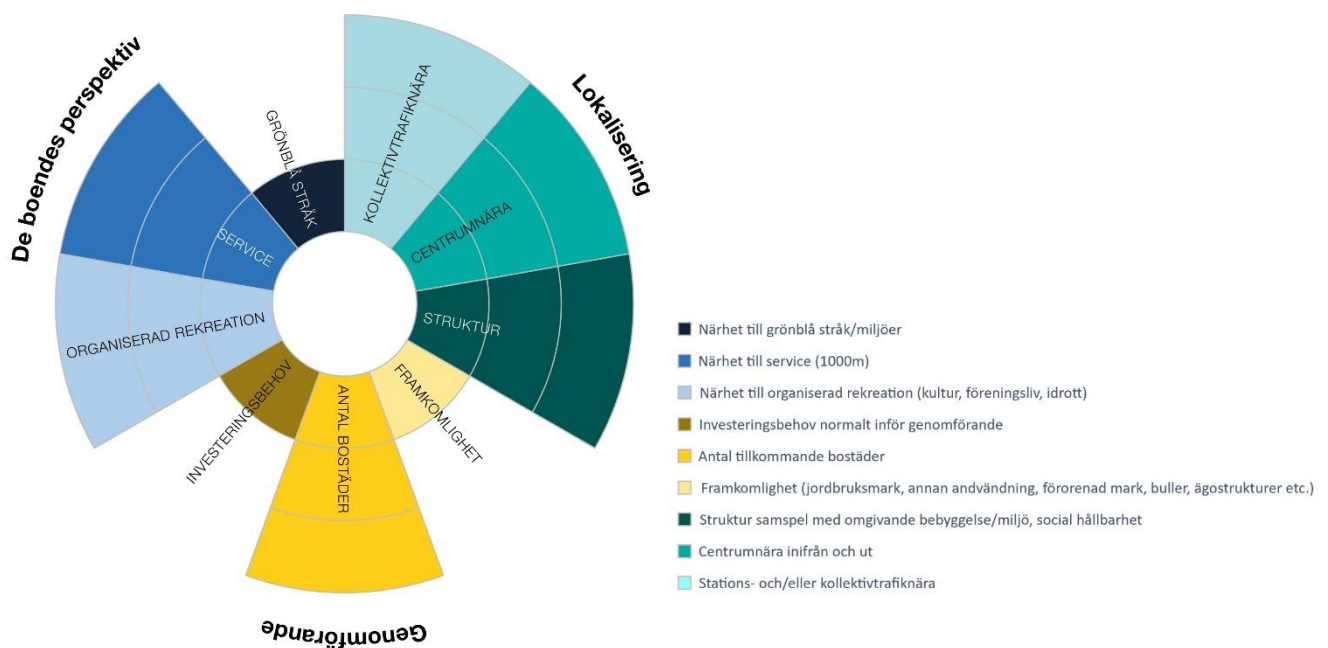
F13.
Radhus/ mindre flerbostadshus 2-3 våningar.

5.6.2. Omvandlingsområde till sammanhängande bostadsbebyggelse

103. Bangårdsområdet

I området (ca 7 ha) förslås en utveckling av förhållandevis tät, stadsmässig bostadsbebyggelse. Den befintliga barriären mellan Västra Gärdet och centrum försvinner och staden ges en möjlighet att växa samman. Bebyggelsen kommer att behöva utformas med hänsyn till närliggande verksamhet. Ovanstående innebär också att en ny hållbar lösning för nuvarande godshantering på järnväg måste anordnas eftersom som befintliga spår försvinner. För området har skisser presenterats som visar på vilka volymer av bebyggelse som kan inrymmas men skisserna visar även på ett viktigt genomgående grönstråk. Området beräknas kunna rymma ca 400 bostäder. Centrumnära läge för förskola. I området kan ett större VA-ledningsstråk komma att behöva dras.

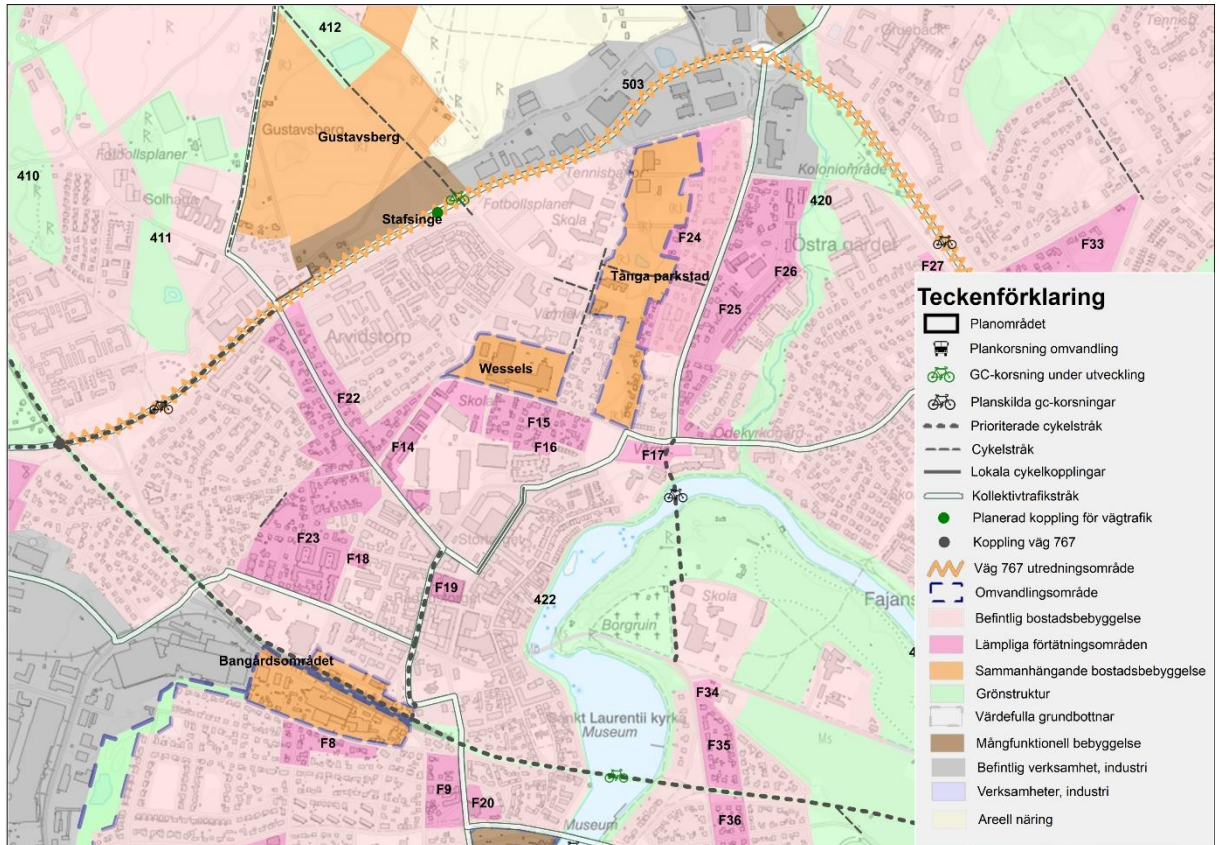
Grönstråket, som även är ett cykelstråk, binder samman bostadsområdena i nordvästra Stafsinge (Falkagård och Björnhults by) med centrum, se område 508. Grönstråket binder även samman den norra delen av staden med den södra. Området ligger nära kollektivtrafikstråk.



Området kan innebära ett större tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. Det har närhet till service och organiserad rekreation och följer principen att växa inifrån och ut. Området har längre till grönbå miljöer och det kommer att bli mer komplicerat att genomföra på grund av förorenad mark och närhet till bullerkälla, potentiellt förorenad mark och att det idag används för annan verksamhet som kommer att behöva omlokaliseras. Detta kommer att kräva en större investering än för en genomsnittlig exploatering.

5.7. Centrum

Här är stadens mittpunkt. Gatunätet med anor från medeltiden följer Ätrans former. De offentliga rummen ligger uppgradade längs med en diagonal, från Tullbron upp till Stortorget och det nybyggda Argus. Falkenbergs "Gamla stan" är ett av de största sammanhängande områdena av liknande karaktär i Sverige. Vid den gamla stationen ligger ett par kvarter med byggnader, kyrka och verksamheter som berättar om hur det gamla stationssamhället var disponerat.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Centrum kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder bland annat genom förtätning. Men även hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.7.1. Befintliga bostadsområden samt förtättningsområden

Befintliga bostads-, affärs – och kontorsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se förtättningsanvisningarna.

Förtättningsområden

Flera förtättningsprojekt är just genomförda, eller snart på gång i centrum. Här finns många såväl enskilda byggnader som hela kvarter som bör skyddas, men det finns några platser där utrymme finns för fler bostäder. Förtätning i centrum handlar om avvägningen mellan det positiva med fler människor som kan dela på den infrastruktur och service som finns i stadskärnan och skapa liv och rörelse, samtidigt som här redan finns en begränsning i antalet friytor, såväl offentliga som semiprivata bostadsmiljöer. Utpökade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av 475 - 525 tillkommande bostäder.

F14.

Kvarteret Krispeln - Flerbostadshus 4-5 vån.

F15.

Stadvillor, radhus, flerbostadshus 2-3 vån.

F16.

Flerbostadshus 5 vån (planlagd).

F17.

Vårdcentralens parkeringsytor - flerbostadshus 3-4 vån.

F18.

Flerbostadshus 4 vån (planlagd).

F19.

Nordeahuset: bygg på höjden - 4 vån (verksamheter i bottenplan).

F20

Söderbro center: Bebygga parkeringsytan. Flerbostadshus 3-5 vån.

5.7.2. Grönstruktur

423. Laxpromenaden

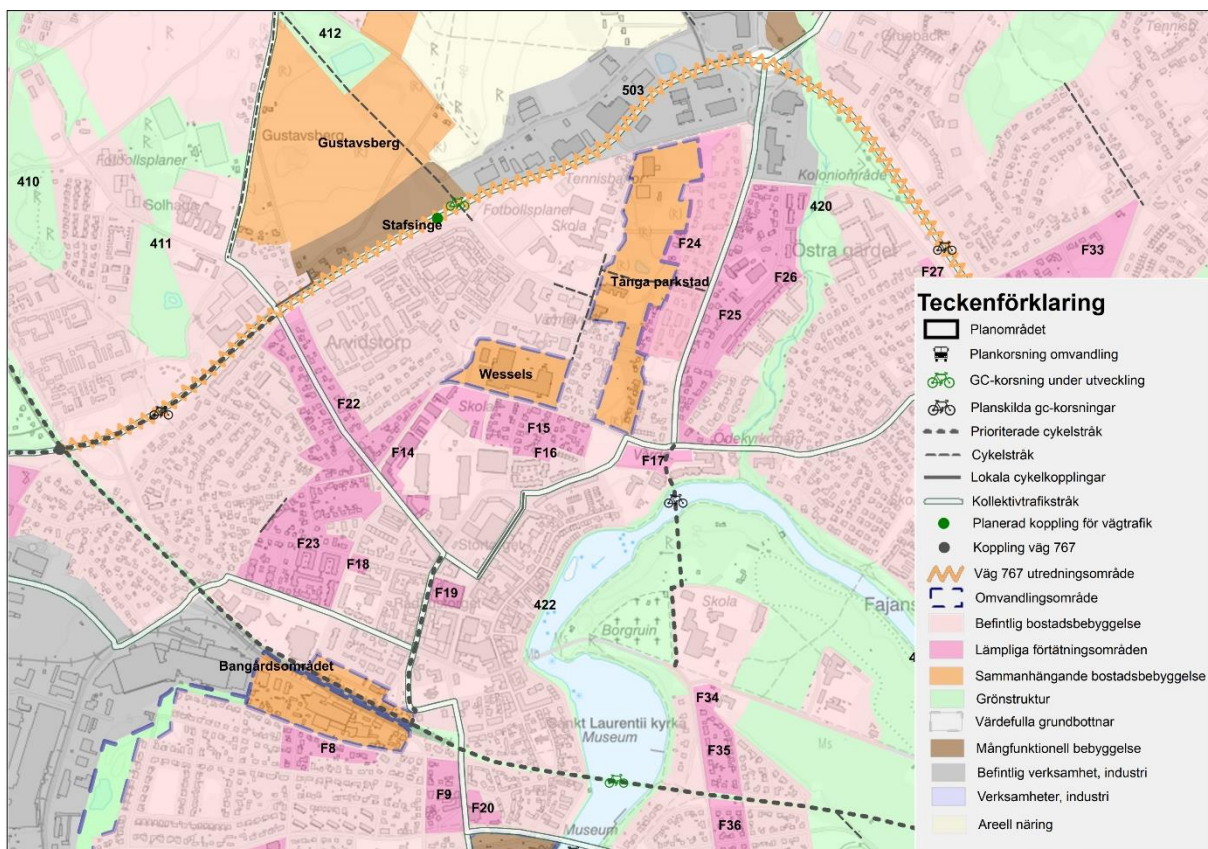
Underhålls som promenadstråk.

422. Hamnstråket

Lövstaviken binds samman med Laxpromenaden utmed Ätran.

5.8. Arvidstorp

Här låg tidigare en del av stadens utmarker med ljunghedar. Placeringen i en sluttning just ovanför stadens centrum ger området en speciell karaktär. Längst upp i Arvidstorsbacken är utsikten över staden och havet slående. I den här områdesindelningen ingår även delområdet Valencia. Två stora utvecklingsområden är gamla Wessels (Coop) och kvarteret runt Argus.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Arvidstorp kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att förtäta. Men även hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.8.1. Befintliga bostadsområden samt förtättningsområden

Befintliga bostads-, affärs – och kontorsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se Förtättningsanvisningarna.

Förtättningsområden

Den övergripande principen handlar här om fler centrumnära bostäder. Stora områden är angivna som lämpliga eller möjliga för förtätning. Inom dessa kan ett antal projekt med fördel prövas, men tanken är inte att hela de markerade områdena ska omvandlas. Utpekade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av 75 - 100 tillkommande bostäder.

F21.

Stora tomter ger potential för tillbyggnader eller omvandling.

F22.

Flerbostadshus 2-4 våningar.

F23.

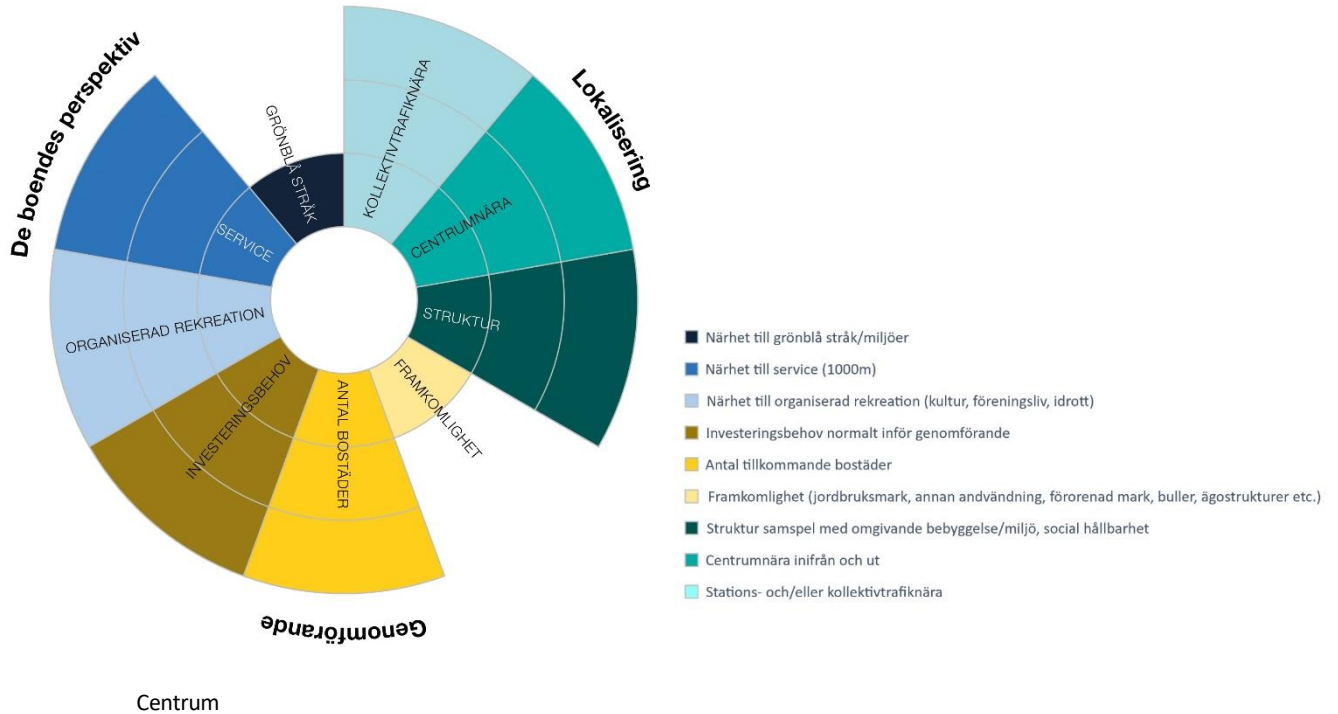
Flerbostadshus, 2-4 vån, verksamheter i bottenplan.

5.8.2. Omvandlingsområde till sammanhängande bostadsbebyggelse

102. Wessels

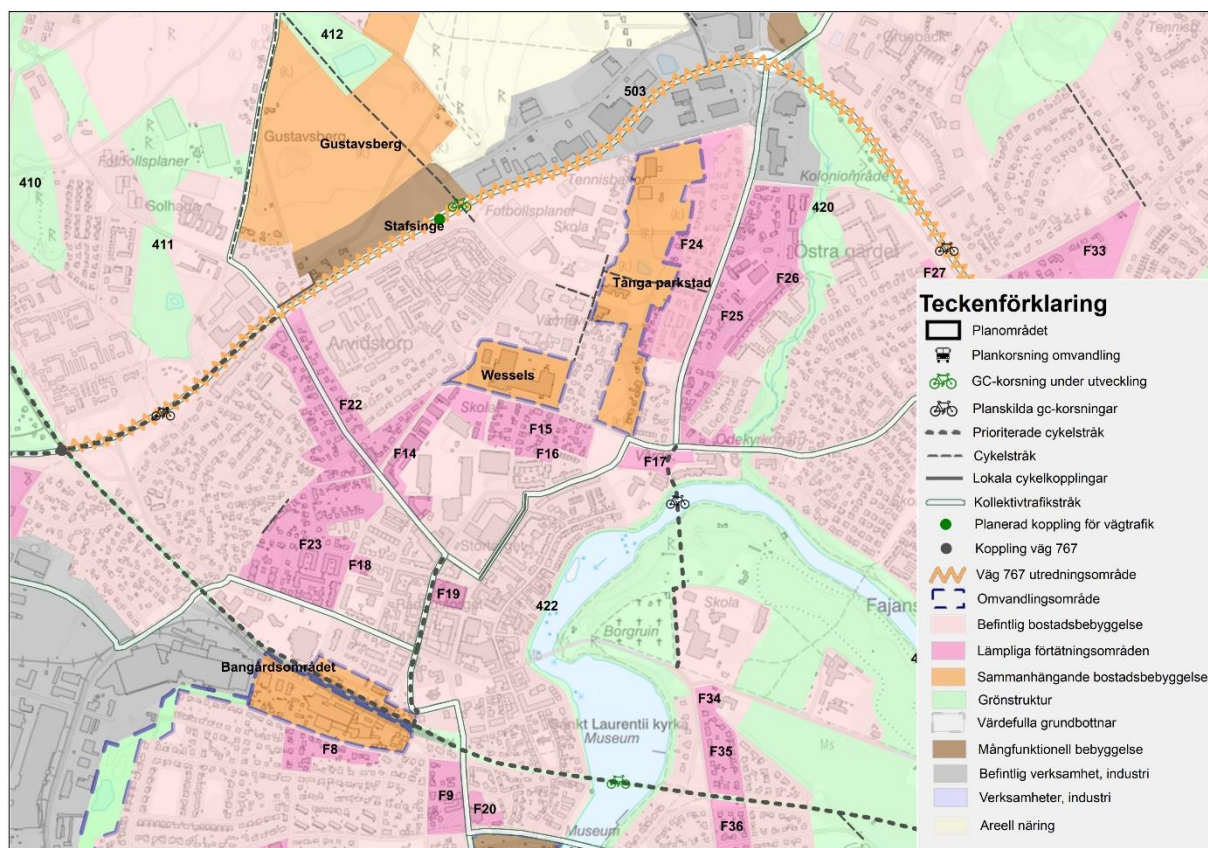
I området (ca 3,5 ha) förslås en utveckling av bostäder men även kontor, offentlig och kommersiell service.

Området beräknas kunna rymma ca 100 bostäder. Närmast fjärrvärmeverket behöver det i ett detaljplaneskede närmare utredas vad som kan tillkomma.



5.9. Tånga

Stadsdelen har ingen jättestark egen prägel utan uppfattas ofta som lite mittemellan Arvidstorp och Östra gårdet. Dess topografi är framträdande, dels vid den lutning som löper dels längs med Varbergsvägen och dels lutningen ner mot stadskärnan. Detta skapar flera vackra utblickar.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Tånga kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder bland annat genom förtätning. Men även hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.9.1. Befintliga bostadsområden samt förtättningsområden

Befintliga bostadsområden

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se Förtättningsanvisningarna. I Tånga återfinns dock två omvandlingsområden: Wessels och Tånga parkstad, se omvandlingsområde 101 och 102. Dessutom står kvarteret Serum inför en ombyggnad. Dessa kommer innebära många fler bostäder.

Förtättningsområden

Stadsdelen har ingen jättestark egen prägel utan uppfattas ofta som lite mittemellan Arvidstorp och Östra gårdet. Utpekade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av ca 50 tillkommande bostäder.

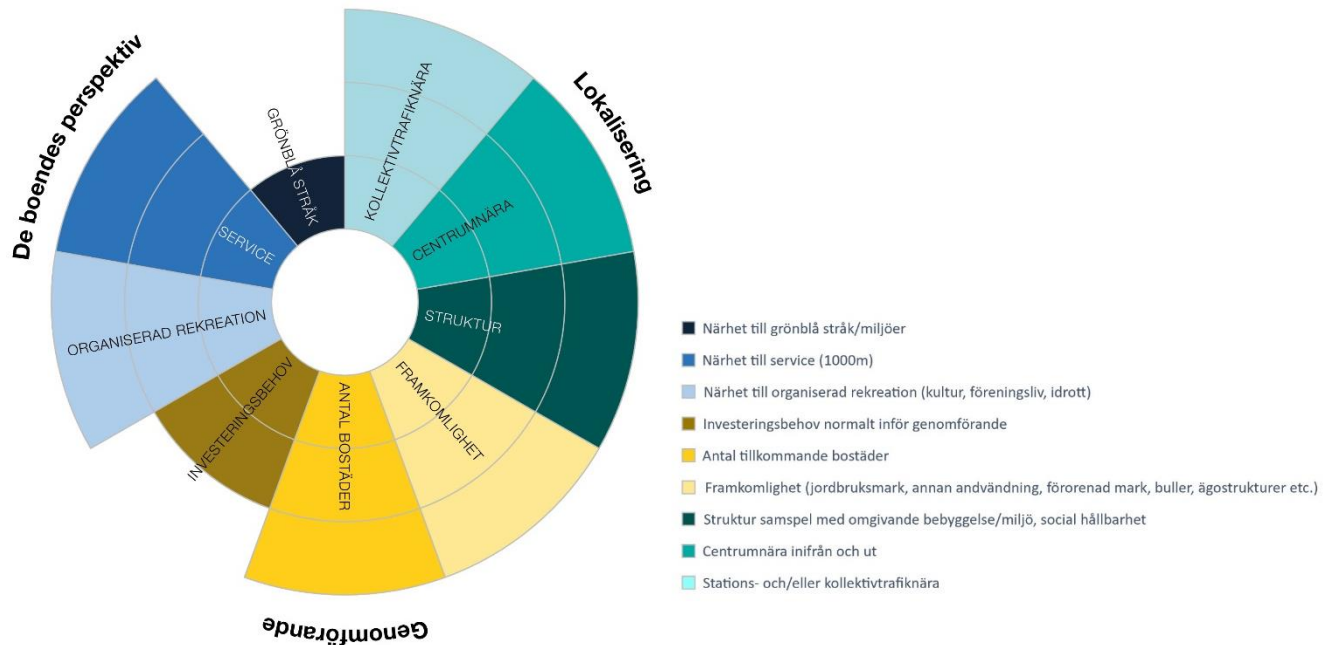
F24.

Flerbostadshus 2-4 vån. Området ligger längs ett starkt kollektivtrafikförsörjt stråk (Varbergsvägen) med närhet till såväl stationen, handel och centrum. Bör vara väl lämpat för en omvandling till flerbostadshus. I den södra delen, kvarteret Serum, pågår planläggning för flerbostadshus.

5.9.2. Omvandlingsområde till sammanhängande bostadsbebyggelse

101. Tånga parkstad

För området (ca 9,5 ha) finns planuppdrag. Området är tänkt för bostäder och service i form av förskola. Bostäderna bör ha blandade storlekar och upplåtelseformer. Skyddsavstånd mot verksamhet i norr och Klockaregatan samt allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats etc.) är inberäknat i områdets yta. Området beräknas kunna rymma runt 200 bostäder.



Som området planeras innebär det ett större tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. Det har närhet till service och organiserad rekreation och följer principen att växa inifrån och ut. Det ligger nära kollektivtrafikstråk och förhållandevis närhet till Falkenbergs station. Området har längre till grönbå miljöer och kan innehålla förorenad mark och idag finns verksamhet som kräver skyddsavstånd.

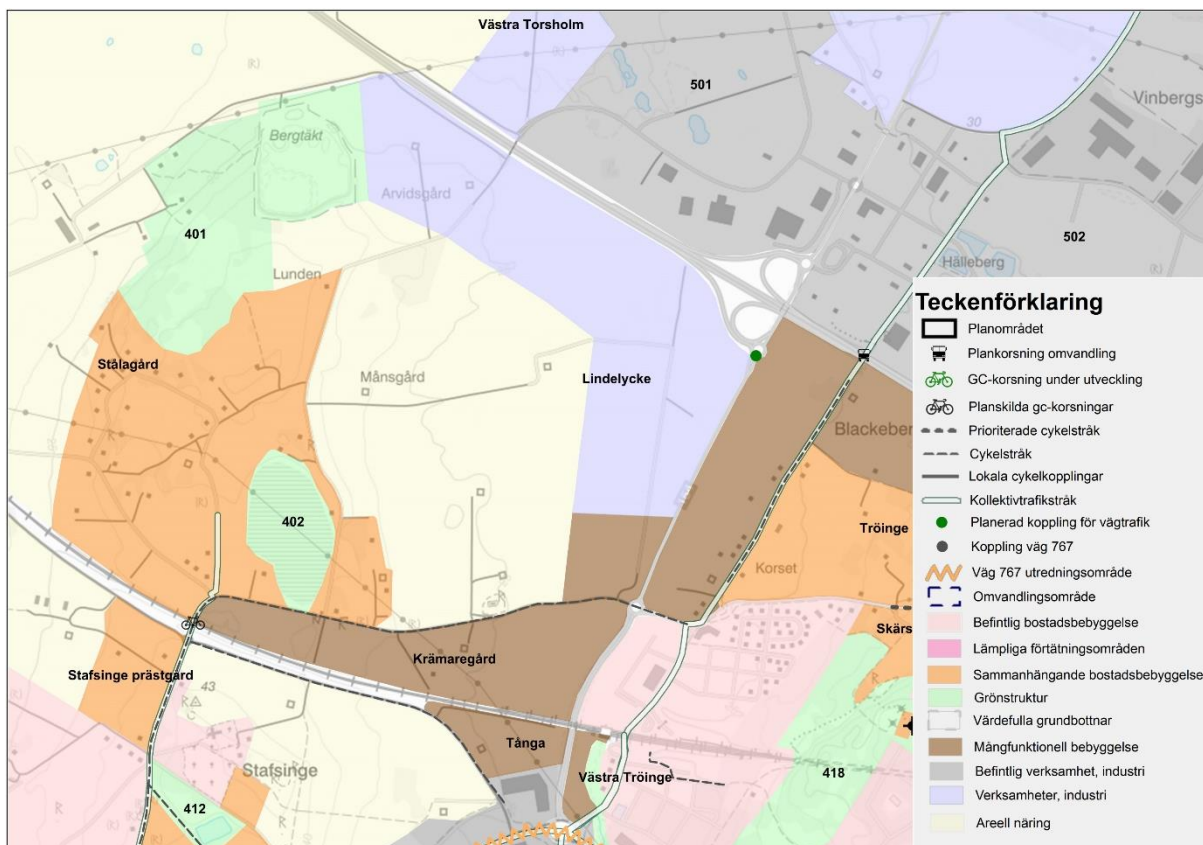
5.9.3. Hållbart resande

I områdets övergripande stadsstruktur bör gående och cyklister tydligt prioriteras. Gena cykelkopplingar och goda förbindelser är viktigt för att fler ska vilja och kunna cykla. En planskild gång- och cykelkorsning planeras idag mellan Gustavsberg och Arvidstorp, denna kommer utgöra en viktig länk mellan områdena. Den befintliga gc-tunneln under väg 767 vid Falkagård/Arvidstorp ska även omgestaltas med trygghetsskapande åtgärder.

De centrala omvandlingsområdena har redan idag goda förbindelser till gång- och cykelvägnätet. Med omvandlingen av banvallen till ett grönt promenad- och cykelstråk kommer kopplingen till kringliggande områden stärkas.

5.10. Stålagård

Stålagård är ett område där man bott i långa tider vilket speglas i att här bland annat finns fornminnen i form av boplatser och gravhögar. Vid Stålagård har det funnits en skola och i området låg ett av de första ålderdomshemmen (fattiggårdarna) i länet, den så kallade Hallagården eller Stafsinge fattiggård. Vid gården Högen byggde man på slutet på 30-talet en flygfyr som ersatte den som tidigare funnits i Stafsinge kyrka. Här fanns även ett grustag från vilket man ska ha hämtat grus då Vin- och Sprit skulle byggas på Bacchus. Strax intill gården Lunden låg fram till slutet av 1800-talet en marknadsplats där man två gånger om året sålde kreatur, hemslöjd och kramvaror. Kyrkstigen från Hässlås till Stafsinge kyrka löpte genom området.

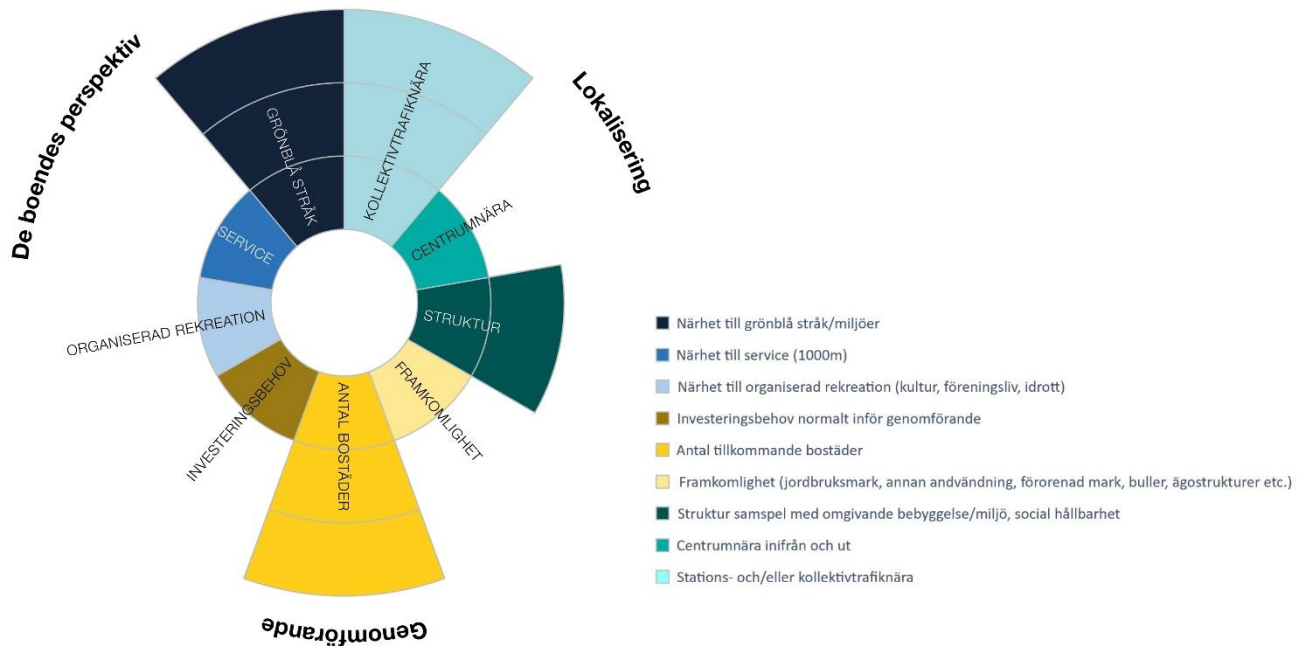


I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Stålagårdsområdet kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder och utveckla ny verksamhetsmark. Men även var grönstruktur ska bevaras eller utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.10.1. Sammanhängande bostadsbebyggelse

7. Stålagård

Föreslaget område (ca 65 ha) är en ny stadsdel kring Stålagård - Lunden för framför allt sammanhängande bostadsbebyggelse samt förskola. Området beräknas kunna rymma minst 300 bostäder. Bostäderna bör ha blandade storlekar och upplåtelseformer. Det krävs dock att hänsyn tas till såväl kulturhistoriska värden som naturvärden och landskapsbild när bebyggelsen utformas. Skyddszon mot befintlig bergtäkt kommer att krävas. Exploatering av området bör inledas med en utredningsskiss där det är viktigt att ha en övergripande idé om sammanhängande grönstruktur och hur bebyggelsen kan utvecklas på ett hållbart sätt, bland annat ur VA-tekniskt perspektiv. Eventuellt skyddsavstånd mot väg 747 och Västkustbanan samt allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats, närströvsområde etc) är inräknat i området. Observandum för den kraftledning som löper genom området.



Området kan innebära ett större tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. På sikt är området en utveckling av pendelnära boende men följer i dagsläget inte principen att växa från centrum och ut. Här finns närhet till natur men i dagsläget längre till kommersiell och kommunal service och organiserad rekreation. Exploatering av området kommer att kräva dyrare insatser i infrastruktur och att det finns flertalet markägare i området komplicerar en kommande planprocess.

5.10.2. Grönstruktur

401. Högen

Området används för rekreation redan idag. Dagens betesmarksmiljöer omvandlas till närströvsområde. Området utvecklas även med inriktning på biologisk mångfald

402. Gärdesmossen

Befintlig mosse utvecklas till närströvsområde. Området utvecklas även med inriktning på biologisk mångfald

5.10.3. Mångfunktionell bebyggelse

203. Krämaregård

Område för kontor, handel, kommersiell och offentlig service, mindre verksamheter. Området innefattar även lokaler för hantverksföretag eller mindre icke störande verkstäder. Inom den norra delen, utmed 154an lämpar sig för offentlig service, till exempel sjukvård, samt mindre verksamheter inom tjänster och/eller produktion. Även verksamheter inom upplevelsesektorn kan bli aktuellt. Utmed järnvägen förordas verksamheter inom produktions- och/eller tjänstesektorn. Observandum för den kraftledning som löper genom området. I området måste beaktas ny större spillvattenledning.

5.10.4. Verksamheter, industri

300. Lindelycke

Område för verksamheter och industri. Utmed väg 154 förespråkas mindre verksamheter inom tjänster och/eller produktion. Utmed E6/E20 förordas verksamheter inom produktions-, tjänster och/eller logistiksektorn. Absoluta merparten av företagens försäljning härrör sig till professionella köpare d.v.s. Business to Business. Observandum för den kraftledning som gränsar till området. I området måste beaktas ny större spillvattenledning.

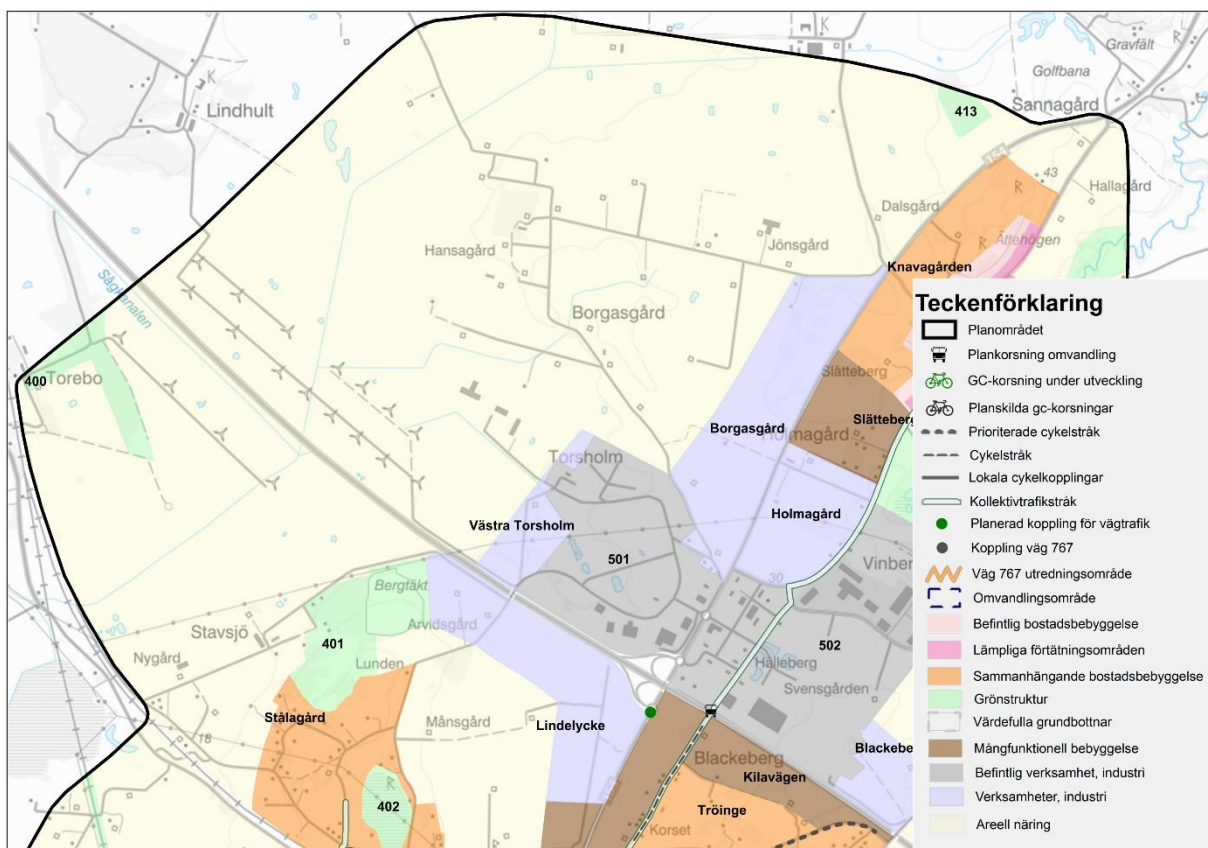
5.10.5. Hållbart resande

Området har redan relativt goda cykelförbindelser till stationen och centrum vilket skapar bra förutsättningar för hållbart resande. I samband med planeringen av Stålagård ska nya cykelkopplingar till järnvägsstationen etableras. Stålagård ska i huvudsak trafikförsörjas via Solhagavägen, Arvidstorpsvägen samt via den planerade cirkulationsplatsen vid väg 767 i anslutning till utvecklingsområdet Gustavsberg. Solhagavägen ingår i det statliga vägnätet och är idag utformad som en mindre landsbygdsväg. I samband med utbyggnaden av området bör Solhagavägens funktion i vägnätet utredas för att tydligare stödja karaktären av entréstråk till Falkenbergs stad.

För att skapa en gen koppling till andra stadsdelar och centrum föreslås en planskild gång- och cykelpassage över järnvägen mellan Stålagård och Stafsinge prästgård. Passagen är särskilt viktig för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

5.11. Torebo, Torsholm, Hässlås och Hällerop

Området består till stora delar av jordbruksmarksområden med stora skiften och ska kvarstå som mark för areell näring. Närmast E6/E20 och väg 154 finns fortfarande mark utpekad för verksamhet och industri men områdena är minskade utifrån tidigare utpekade områden i delöversiktsplan för Falkenbergs centralortsområde (2007, i delar reviderad 2014).



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur området kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har tittat på var det går att utveckla ny verksamhetsmark. Men även var grönstruktur ska bevaras eller utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. En genomgående tanke har varit att spara så mycket jordbruksmark som möjligt. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.11.1. Grönstruktur

400. Torebo

Kvarstår framför allt som närmiljö till Torebo gård. Ädellövsskogsområde med inslag av grova ekar där fortsatt skötsel bör garantera fortlevnaden av områdets naturvärden och dess biologiska mångfald.

413. Sannagårdsskogen

Området kvarstår som refug för vilt och lämpar sig för fri utveckling.

5.11.2. Befintliga verksamhetsområden

501. Torsholm

Område för verksamheter och industri. Fjärrvärmeverket förslås placeras inom området. Observandum för den kraftledning som löper genom området.

5.11.3. Verksamheter, industri

301. Västra Torsholm

Område för ytkrävande verksamheter och industri inom produktions-, tjänster och/eller logistiksektorn. Observandum för den kraftledning som löper genom området.

302. Borgasgård

Område för ytkrävande verksamheter och industri inom produktions-, tjänster och/eller logistiksektorn. Observandum för den kraftledning som löper genom området.

5.11.4. Areell näring

Område som främst används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, till exempel besöksnäring, där lokaliseringen bygger på placeringen i ett jordbrukslandskap. Där förekommer även bostadsbebyggelse som har en anknytning till jordbruket samt obrukad mark (impediment) förekomma.

5.11.5. Hållbart resande

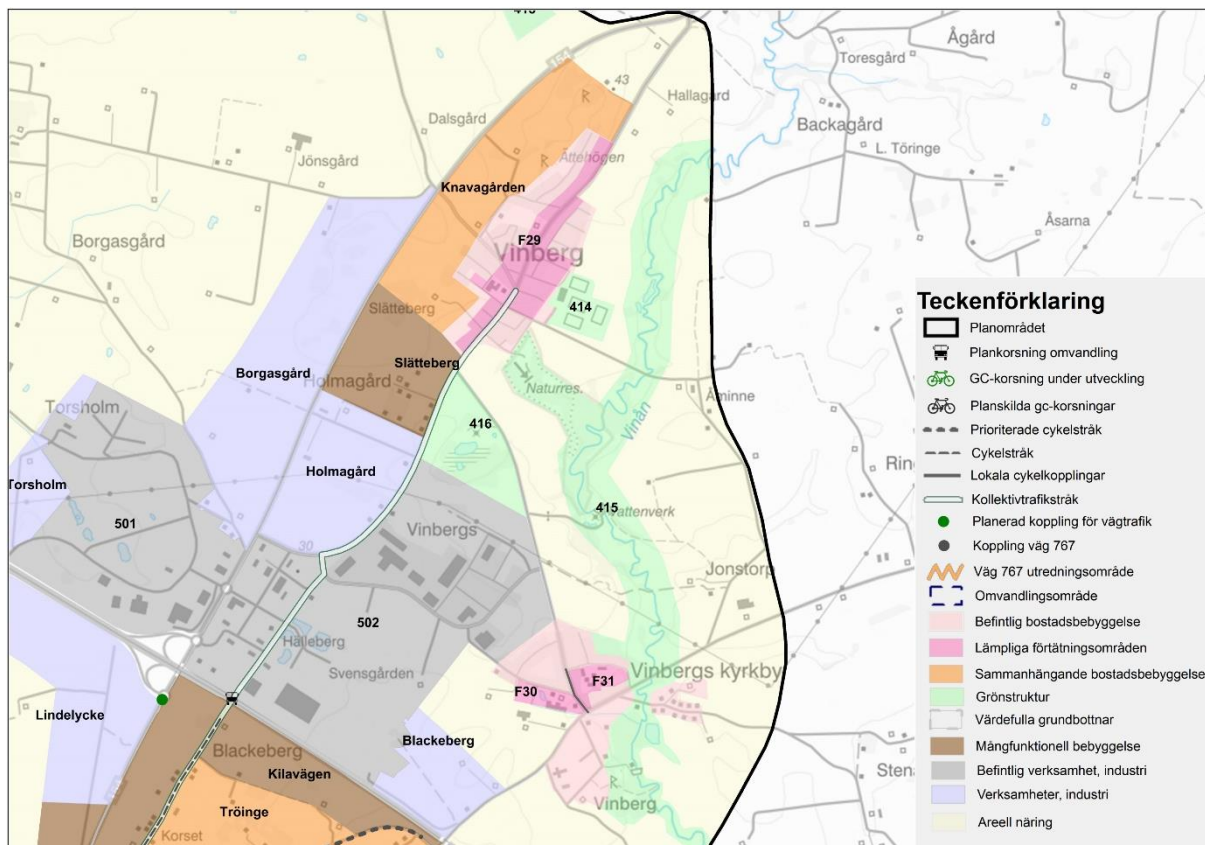
I områdets övergripande stadsstruktur bör gående och cyklisterna tydligt prioriteras. Gena cykelkopplingar och goda förbindelser är viktigt för att fler ska vilja och kunna cykla.

För att skapa goda förutsättningar för hållbart resande ska ett nytt kollektivtrafikstråk mellan Vinberg, järnvägsstationen och centrum etableras. Befintlig planskild passage under väg E6 ska åtgärdas för att möjliggöra för en prioriterad bussgata. Gång- och cykeltrafiken ska fortsatt ges tydlig prioritet samt en trygg och trafiksäker miljö. För att cykeln skall bli ett attraktivt färdmedel krävs ett sammanhängande cykelvägnät där bostäder, service, skola och arbetsplatser är sammankopplade med gena stråk.

5.12. Vinberg, Vinbergs hed och Vinåns dalgång

Vinberg grundades som ett stationsområde när Pyttbanan stannade till i Vinberg på väg mot Limmared. Järnvägen slutade trafikeras på slutet av 50-talet, men spår av stationsområdet finns fortfarande kvar. Byn är avlång till sin form, vilket har att göra med att den större delen av bebyggelsen ligger på en längsgående höjd med vackra utblickar mot det omgivande odlingslandskapet. Stora områden är föreslagna.

Vinbergs kyrkby ligger inbäddad i landskapet ungefär 5 km från Falkenbergs stad och uppstod kring kyrkan.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Vinberg och Vinbergs kyrkby kan utvecklas på minsta 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder och utveckla ny verksamhetsmark. Men även var grönstruktur ska bevaras eller utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.12.1. Befintliga bostadsområden samt förtättningsområden

Befintliga bostadsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se Förtättningsanvisningarna.

Förtättningsområden

Stora områden är föreslagna. Ny bebyggelse sker genom varsam förtätning med hänsyn till befintlig bebyggelse. I Vinbergs kyrkby ger nedläggning av skolan möjligheter till utveckling av Vinbergs kyrkby som bostadsort.

Utpekade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av 100 - 175 tillkommande bostäder.

F29.

Radhus, parhus, mindre flerbostadshus 2-4 våningar. Beror på storleken på exploateringen. Handlar dock mest om kompletteringar i befintlig miljö, inga stora områden.

F30.

Radhus, parhus, mindre flerbostadshus 2-3 våningar. Beror på storleken på exploateringen. Östra delen av området planlades för en- resp. flerbostadshus i 2 vån i början av 1990-talet.

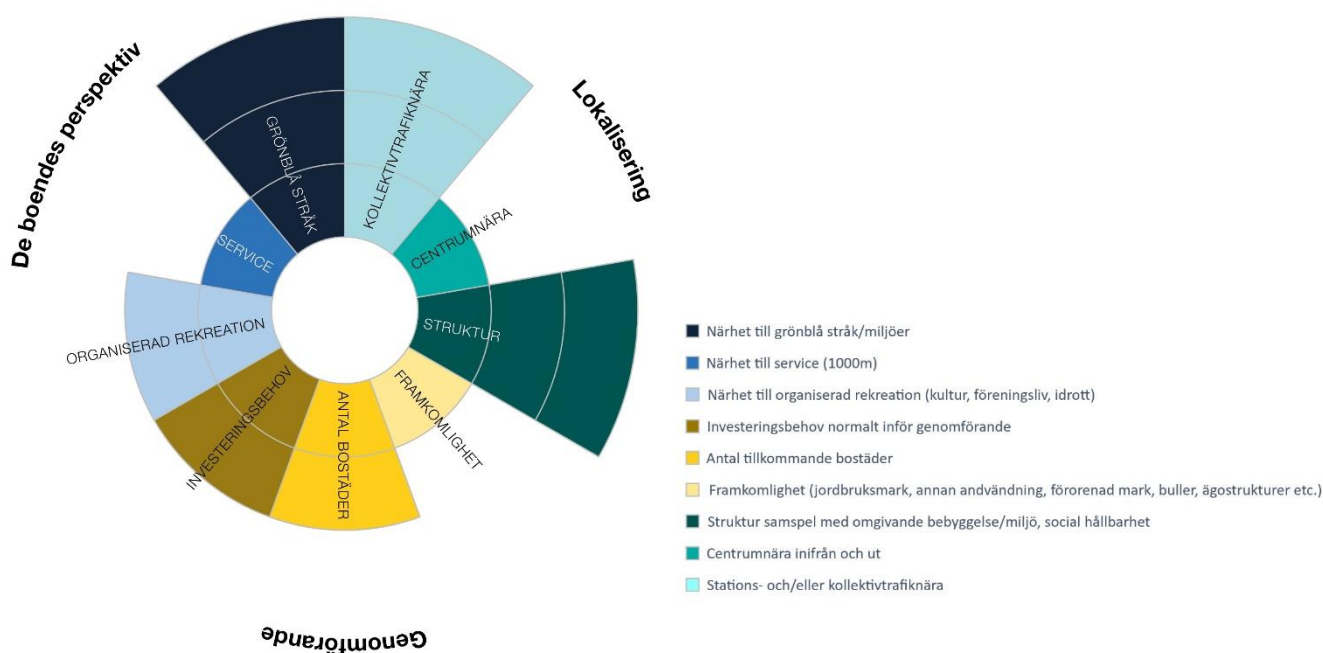
F31.

Vid omvandling av skoltomten. Radhus, parhus, mindre flerbostadshus 2-4 våningar. Möjlighet till viss service.

5.12.2. Sammanhängande bostadsbebyggelse

9. Knavagården

Föreslaget utbyggnadsområde (ca 45 ha) för framför allt bostadsbebyggelse och förskola. Bostäderna bör ha blandade storlekar och upplåtelseformer. Området utgör en möjlighet för Vinberg att expandera och beräknas kunna rymma ca 250 bostäder. Väg 154 utgör en naturlig gräns för utbredningen av området i väster och samtidigt kommer skyddsavstånd att behöva hållas till väg 154 men även till verksamhetsområde väster om vägen. Hänsyn krävs till den kulturhistoriska landskapsbilden när bebyggelsen utformas. Detta men även behov att grönstruktur och vägstruktur gör att exploatering av området bör inledas med en utredningsskiss. Skyddsavstånd mot väg 154 samt allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats, park etc) är inräknat i områdets yta.



Området kan innebära ett genomsnittligt tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området men stärker Vinberg. Det samspelar med intilliggande bebyggelse och ligger nära kollektivtrafikstråk. Det är dock långt till kommersiell service i form av livsmedel och kommunal service i form av skola men acceptabelt avstånd till organiserad rekreation. Området följer i dagsläget inte principen att växa från centrum och ut samt att bullerpåverkan från väg 154 måste lösas.

5.12.3. Grönstruktur

414. Vinbergs idrottsplats

Kvarstår och utvecklas för fotbollsverksamheten.

415. Vinån och Vinåns naturreservat

Områdets södra delar utvecklas för det rörliga friluftslivet. Restaureringsåtgärder genomförs för den biologiska mångfalden. Området underhålls med åtgärder både för det rörliga friluftslivet och för den biologiska mångfalden.

416. Kuttemans håla

Restaureras med inriktning på tidigare utpekade våtmarksvärden och dess biologiska värden.

5.12.4. Mångfunktionell bebyggelse

205. Slätteberg

Område för mindre tjänstebaserad verksamhet och/eller produktion utan större omgivningspåverkan. Området utgör en övergång från det utpekade området för framför allt bostäder (11) och verksamhet/industriområde (303).

5.12.5. Befintligt verksamhetsområde

502. Vinbergs hed.

Område för mindre verksamheter och industri. Observandum för den kraftledning som löper genom området.

5.12.6. Verksamheter, industri

303. Holmagård

Område för ytkrävande verksamheter och industri inom produktions-, tjänster och/eller logistiksektorn. Observandum för den kraftledning som löper genom området.

304. Blackeberg

Område för ytkrävande verksamheter och industri inom produktions-, tjänster och/eller logistiksektorn. I området måste beaktas ny dricksvattenledning mellan Vessigebro och Falkenberg.

5.12.7. Areell näring

Område som främst används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, till exempel besöksnäring, där lokaliseringen bygger på placeringen i ett jordbrukslandskap Där förekommer även bostadsbebyggelse som har en anknytning till jordbruket samt obrukad mark (impediment) förekomma.

5.12.8. Hållbart resande

I områdets övergripande stadsstruktur bör gående och cyklist tydligt prioriteras. Gena cykelkopplingar och goda förbindelser är viktigt för att fler ska vilja och kunna cykla.

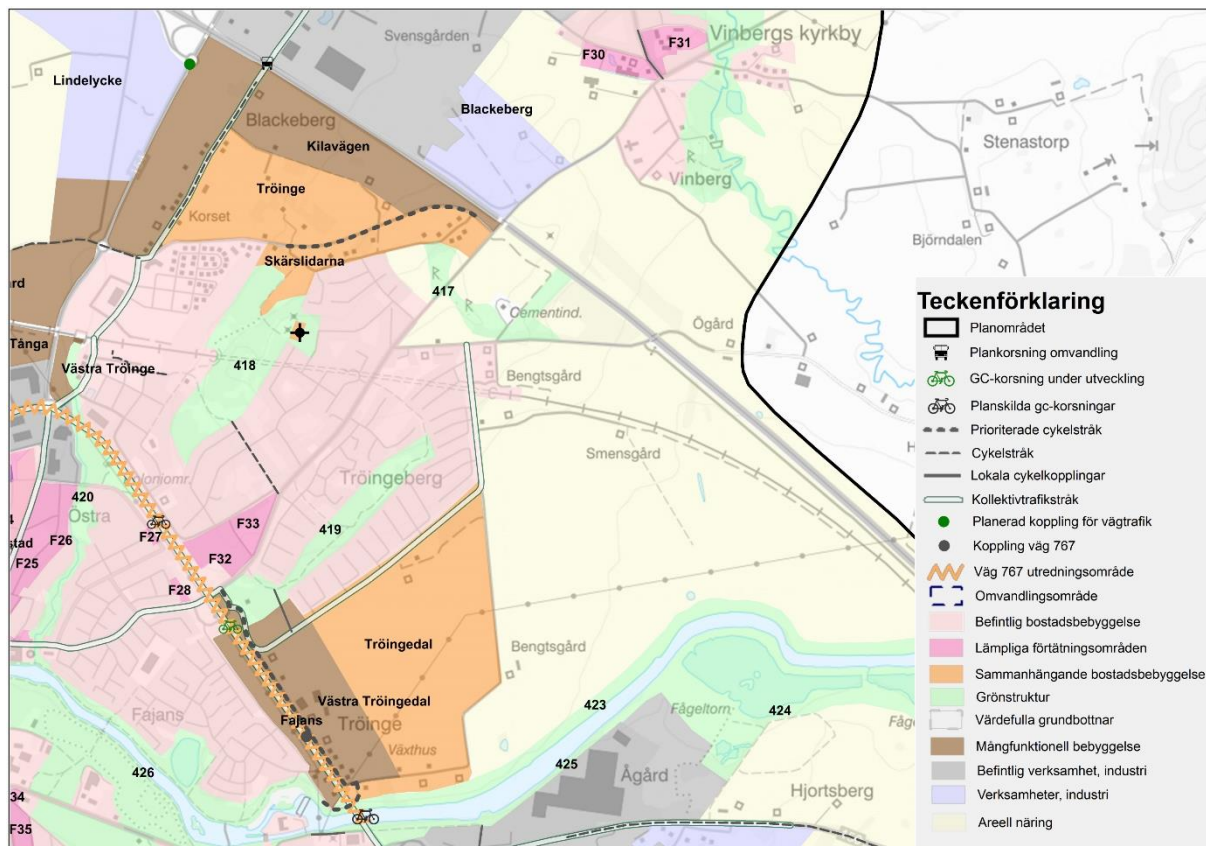
För att skapa en god kollektivtrafikkoppling mellan Vinberg – stationen och i förlängningen centrum ska befintlig gång- och cykelpassage under E6 åtgärdas för att möjliggöra för busstrafik. Gång- och cykeltrafiken ska fortsatt ges tydlig prioritet samt en trygg och trafiksäker miljö. Föreslagna cykellänkar skapar tillsammans med befintliga stråk goda förbindelser och ett väl sammanhängande cykelvägnät.

5.13. Västra Tröinge, Tröingeberg och Tröingedal

Västra Tröinge håller på att byggas ut och expanderar närmare E6/E20.

Tröingeberg var, när det byggdes på 80-talet, ett populärt område för barnfamiljer. Många har bott kvar sedan dess, varför åldrarna på de boende nu är mer varierade. Området är delat mellan en övre och en nedre del. När staden var mindre låg Tröingeberg i utkanten vilket kan förklara att ansvaret för gator och allmän platsmark ligger hos vägföreningar. Stadsdelen har påverkats mycket av att den närliggande järnvägsstationen stod klar 2008.

Tröingedal är en ny stadsdel som håller på att byggas ut. I området planeras för ett stort antal bostäder, en stor skola samt mångfunktionell bebyggelse.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Västra Tröinge, Tröingeberg samt Tröingedal kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder och utveckla ny verksamhetsmark. Men även var grönstruktur ska bevaras eller utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. Genomgående tanke har varit att spara så mycket jordbruksmark som möjligt. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.13.1. Befintliga bostadsområden samt förtätningsområden

Befintliga bostadsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se Förtättningsanvisningarna.

Förtättningsområden

Den förtätning som föreslås är några komplement närmast kopplingen Lasarettsvägen/väg 767. Utpekade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av 50 - 75 tillkommande bostäder.

F32.

Komplettering med flerbostadshus på parkeringsytor. 4-6 vån.

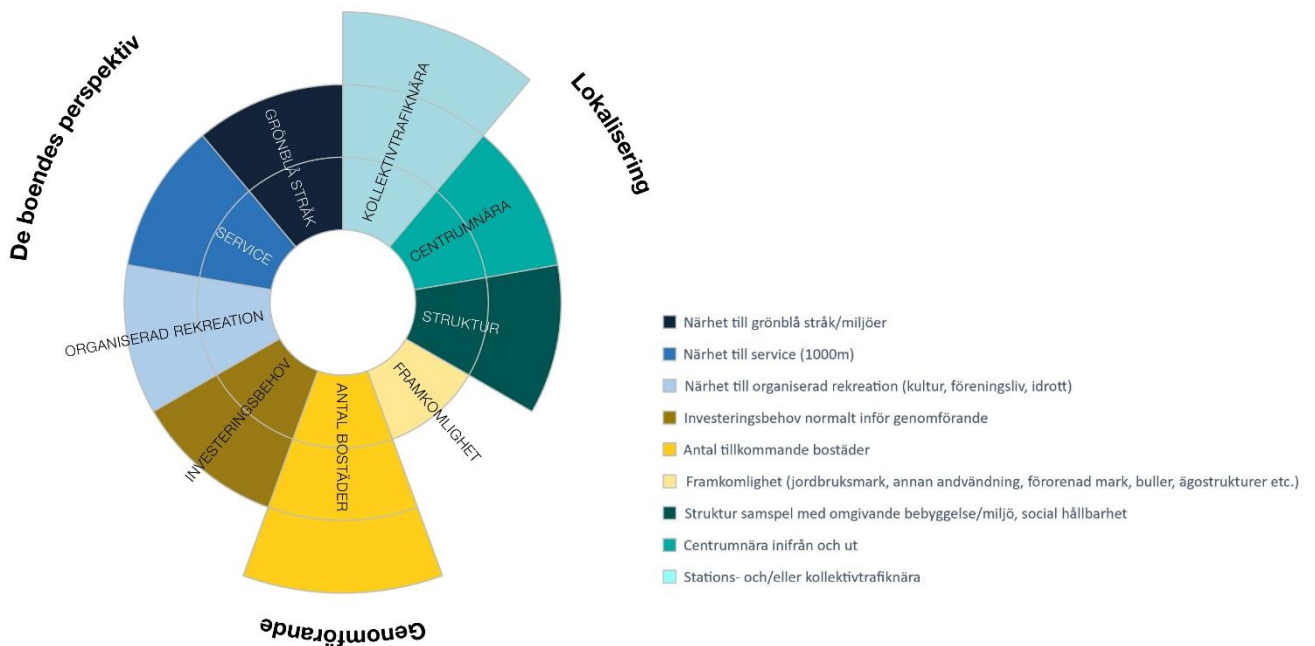
F33.

Planlagt men ej utbyggt. Radhus, stadsvillor, flerbostadshus 2-6 vån. Högre våningar vid exploatering av det redan planlagda men obebbyggda området).

5.13.2. Sammanhängande bostadsbebyggelse

10. Tröinge

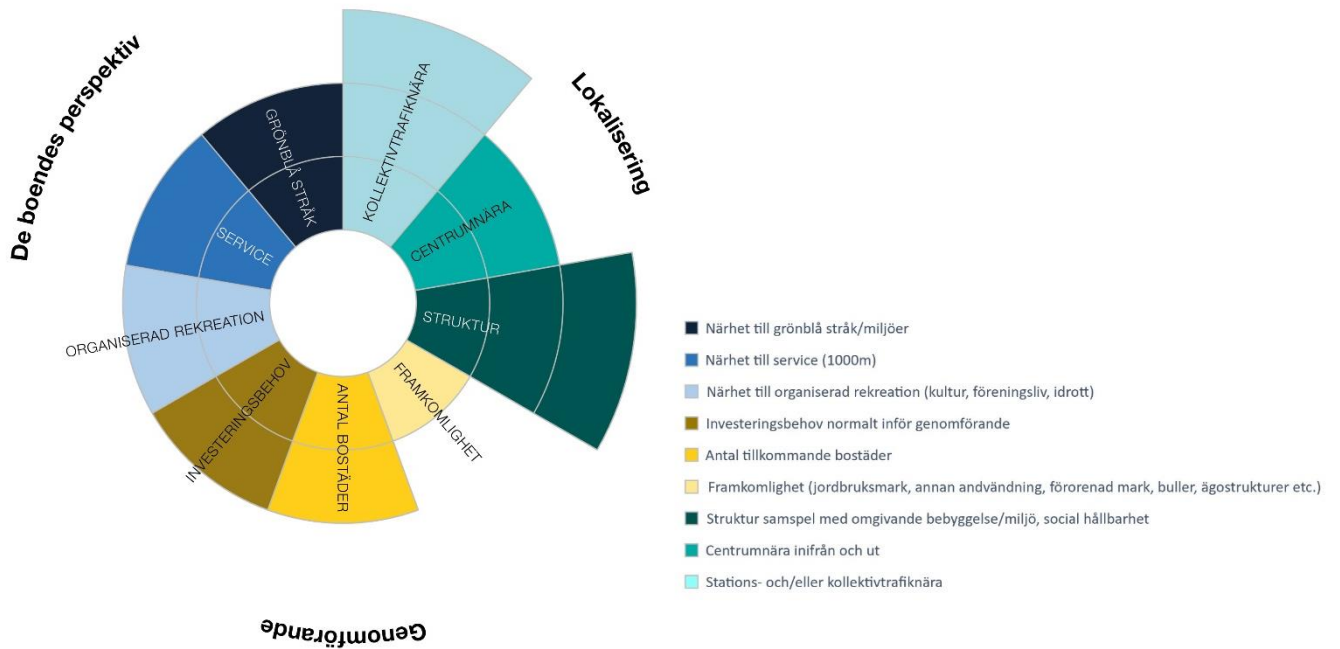
Föreslaget utbyggnadsområde ca 25 ha) för framför allt bostäder och förskola. Området bör planeras med en variation av relativt tät bostadsbebyggelse där bostäderna bör ha blandade storlekar och upplåtelseformer. Området beräknas kunna rymma runt 350 bostäder. Även inslag av offentlig och kommersiell service kan förekomma. Bostäderna bör utformas så att bullerskydd bildas mot omgivande vägar samt omgivande områden för kontor, mindre verksamheter med mera. Eventuellt skyddsavstånd mot väg 701 (vägen mellan väg 154 och Vessigevägen) samt allmänt tillgängliga vistelsezoner (lekplats, närströvsområde etc) är inräknat i områdets yta. I området måste beaktas ny dricksvattenledning mellan Vessigebro och Falkenberg.



Området kan innebära ett större tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. På sikt är området en utveckling av pendelnära boende men innebär i första skedet inte att växa från centrum och ut. Exploatering av området kräver sannolikt insatser för att dämpa bakgrundsljud från omgivande vägar.

11. Skärslidarna

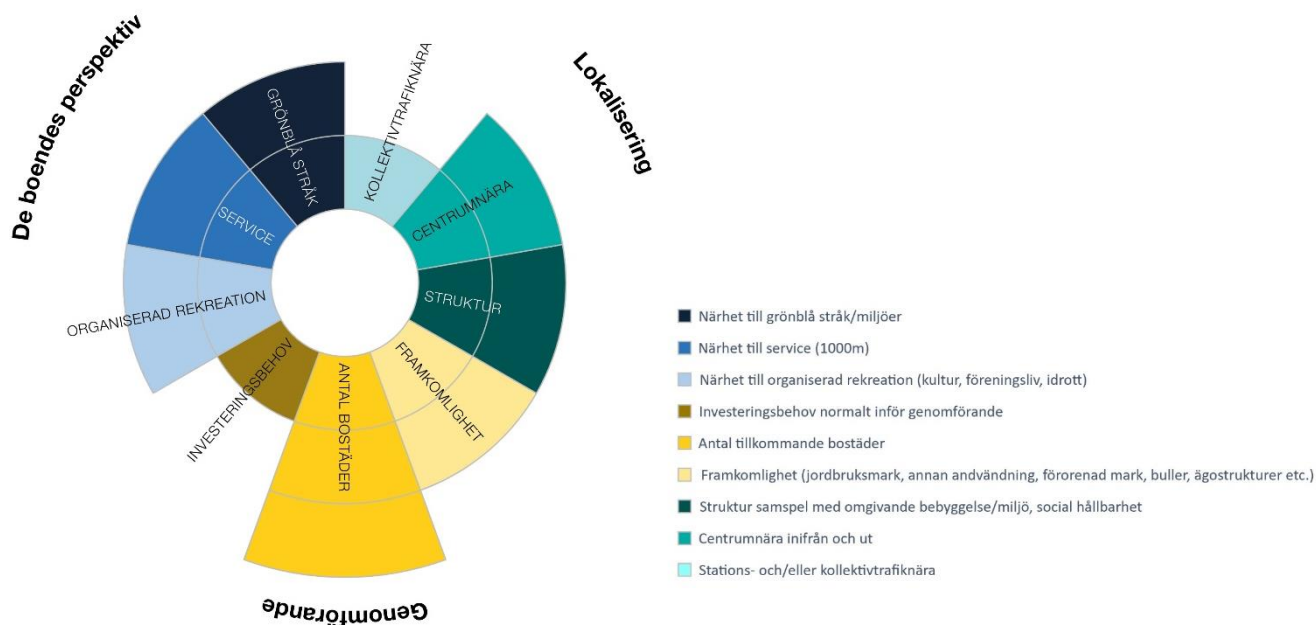
Föreslaget utbyggnadsområde (ca 14 ha) för bostäder och eventuell förskola. Området innefattar även mark för utbyggnad av befintligt vattentorn, vilket kommer att krävas i takt med att staden växer. Området beräknas kunna rymma runt 100 bostäder under förutsättning att det inte enbart byggs villor. I området måste beaktas ny dricksvattenledning mellan Vessigebo och Falkenberg.



Området kan innebära ett genomsnittligt tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. På sikt är området en utveckling av pendelnära boende och innebär att man fyller ut befintlig bebyggelsestruktur. Exploatering av området kräver med sannolikt insatser för att dämpa bakgrundsljud från E6/E20.

12. Tröingedal

Föreslaget område (drygt 60 ha) och Västra Tröingedal utgör tillsammans en ny stadsdel som både inkluderar sammanhängande bostadsbebyggelse och mångfunktionell bebyggelse. Området beräknas kunna rymma runt 2 000 bostäder, skola och förskola. Planuppdrag finns för delar av området och ska ta stöd i de bärande idéer som tagits fram i ett inriktningsdokument, se Inriktningsdokument Tröingeskolan med kringliggande områden. Observandum för den kraftledning som löper genom området.



Området innebär ett stort tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. Under förutsättning att området utvecklas med en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer så samspelar området med bärande idéer om social hållbarhet. Det är också under förutsättning att området exploateras från väg 767 (gamla E6) och österut samt från bebyggelsen på Tröingeberg och söderut som området kan sägas växa från centrum och ut. Förorenad mark kan förekomma.

5.13.3. Grönstruktur

417. Ledsgård

Området kräver kontinuerligt bete om det öppna landskapet fortsatt ska bevaras. Området bör även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald

418. Norra Tröingeberg

Områdets södra delar utvecklas för det rörliga friluftslivet. Restaureringsåtgärder genomförs för den biologiska mångfalden. Området underhålls med åtgärder både för det rörliga friluftslivet och för den biologiska mångfalden.

419. Södra Tröingeberg

Område med fortsatt skötsel för att fungera som närströvsområde. Området bör även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald

423. Laxpromenadens förlängning

Laxpromenaden förlängs utmed Ätran ända upp till Västkustbanan där man med befintlig gångbro under järnvägsbron kan komma över till den södra sidan.

5.13.4. Mångfunktionell bebyggelse

206. Kilavägen

Område för mindre verksamheter inom tjänster och/eller produktion utmed väg 154 och väg E6/E20. Utmed väg E6/E20 kan det även bli mindre företag inom logistiksektorn. Företagens försäljning riktar sig till både företagsmarknaden samt privatmarknaden (ex köksleverantörer). Även verksamheter inom upplevelsesektorn kan bli aktuellt. Absoluta merparten av företagens försäljning härrör sig till professionella köpare dvs. Business to Business. Området kan innehålla förorenad mark. I området måste beaktas ny dricksvattenledning mellan Vessigebro och Falkenberg.

207. Västra Tröinge

Område för mångfunktionell bebyggelse med verksamheter inriktade offentlig och kommersiell service och kontor. Bostäder kan eventuellt prövas.

208. Västra Tröingedal

Område för mångfunktionell bebyggelse med verksamheter som kombinerar både tjänster och produkter. Även verksamheter inom upplevelsesektorn kan bli aktuell. Observandum för den kraftledning som löper genom området.

5.13.5. Areell näring

Område som främst används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, till exempel besöksnäring, där lokaliseringen bygger på placeringen i ett jordbrukslandskap Där förekommer även bostadsbebyggelse som har en anknytning till jordbruket samt obrukad mark (impediment) förekomma.

5.13.6. Hållbart resande

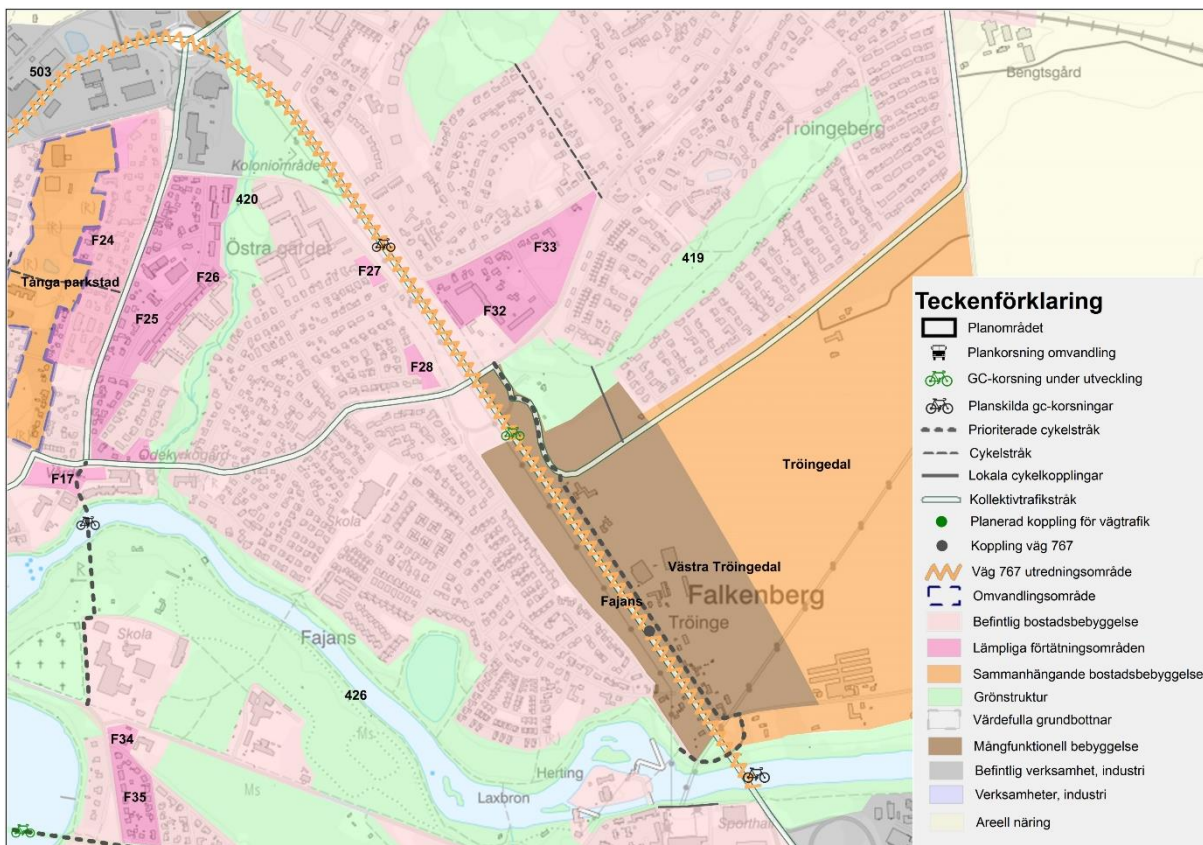
I områdets övergripande stadsstruktur bör gående och cyklister tydligt prioriteras. Gena cykelkopplingar och goda förbindelser är viktigt för att fler ska vilja och kunna cykla. I samband med utvecklingen av området ska kopplingen till befintligt cykelstråk längs Österleden stärkas. Eventuellt skyddsavstånd mot väg 701 (vägen mellan väg 154 och Vessigevägen) samt allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats etc) är inberäknat i områdets yta.

En planskild gång- och cykelpassage över väg 767 föreslås mellan Tröingeberg och Östra gårdet, samt planeras mellan Tröingedal och Fajans för att minska vägens barriäreffekter. Längs Åtrastigen föreslås ett pendlingsstråk för cyklister, vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Kollektivtrafikstråk bör stärkas för att skapa närhet till centrum och stationen.

Vid Tröingedal föreslås en infart/utfart för biltrafik för att minska trafikbelastningen på befintliga vägar.

5.14. Östra Gärdet och Fajans

På Östra Gärdet och delvis Fajans låg det ursprungliga Falkenberg och här har människor bott sedan stenåldern. I början av 1900-talet anlades ett av stadens två tegelbruk här. Falkenberg var ett tag Sveriges största "tegelstad", men tiderna förändrades och Fajans tegelbruk tvingades lägga ner sin verksamhet 1969. Fajans är ett lugnt barnvänligt område med närhet till det mesta.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Östra Gärdet och Fajans kan utvecklas på minsta 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att förtäta. Men även hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.14.1. Befintliga bostadsområden samt förtättningsområden

Befintliga bostadsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se Förtättningsanvisningarna.

Förtättningsområden

Utpökade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av 50 - 75 tillkommande bostäder.

F25.

Vid Varbergsvägen & Lasarettsvägen. Flerbostadshus i 2-4 våningar. Kollektivtrafikförsörjt med närhet till såväl stationen, handel och centrum. Bör vara väl lämpat för en omvandling till flerbostadshus. Större sammanhang möjliggör den högre höjden. Projekt i mindre omfattning kräver större hänsyn till angränsande villabebyggelse.

F26.

Förtätning på parkeringsytor längs med Utmarksvägen. Höjden får prövas i planarbete.

F27.

Komplettering 2-3 vån, radhus/parhus/litet flerbostadshus.

F28.

Komplettering 2 vån, radhus/parhus/litet flerbostadshus.

5.14.2. Grönstruktur**420. Gruebäcken**

Utvecklas som gång- och aktivitetsstråk med hänsyn till de naturvärden som finns utmed stråket. Området utvecklas även med inriktning på biologisk mångfald

422. Laxpromenaden

Underhålls som promenadstråk. Kan även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald

5.14.3. Mångfunktionell bebyggelse**209. Fajans**

Område för mångfunktionell bebyggelse med framför allt tjänstbaserad verksamhet, exempelvis kontor. En utveckling av området förutsätter nedgrävning av befintlig luftledning samt översyn av trafikmatning. Observandum för den kraftledning som löper genom området.

5.14.4. Hållbart resande

I områdets övergripande stadsstruktur bör gående och cyklister tydligt prioriteras. Gena cykelkopplingar och goda förbindelser är viktigt för att fler ska vilja och kunna cykla. En planskild gång- och cykelpassage över väg 767 föreslås mellan Tröingeberg och Östra gårdet, samt planeras mellan Tröingedal och Fajans för att minska vägens barriäreffekter. En gen gång- och cykelkoppling föreslås även över Åtran vid Tröingedal.

Vid Tröingedal föreslås en infart/utfart för biltrafik för att minska trafikbelastningen på befintliga vägar.

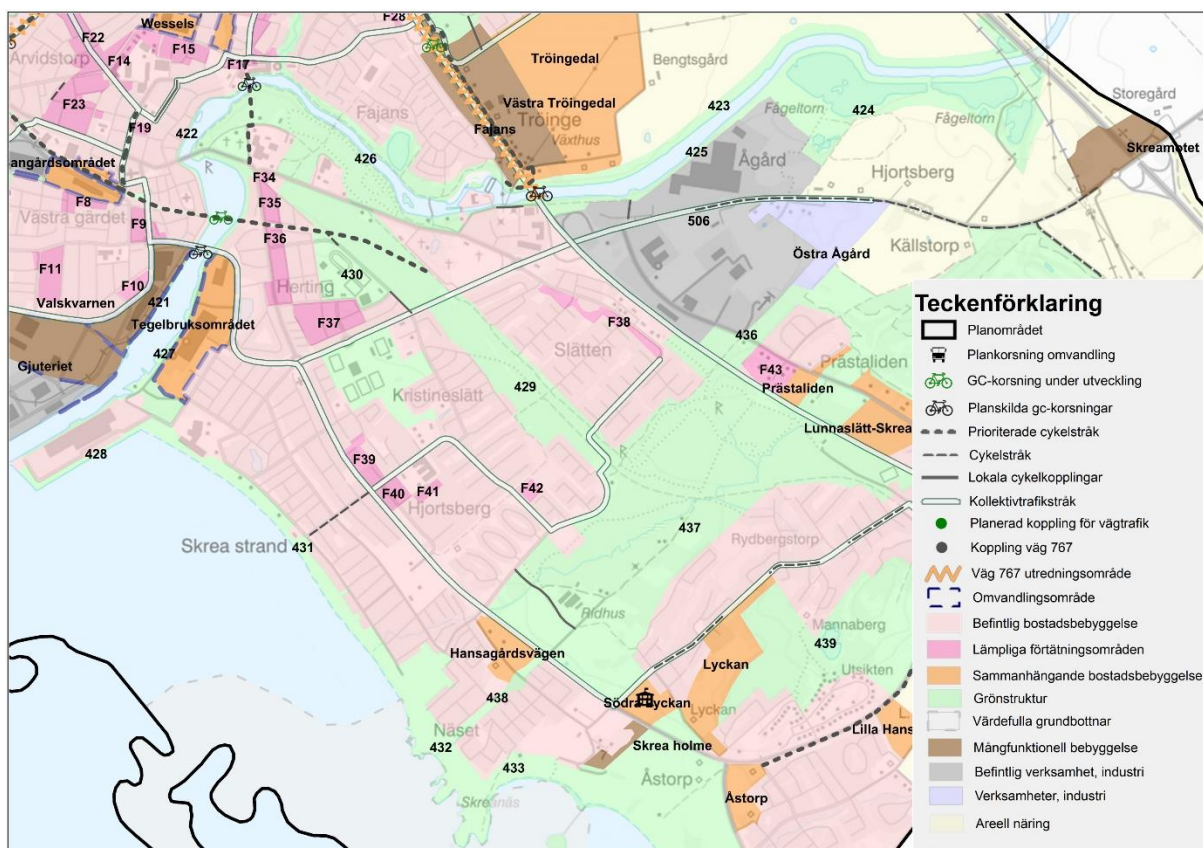
5.15. Herting, Slätten, Hjortsberg och Skrea strand

Namnet Herting kommer från en gård med anor tillbaka till 1500-talet. Stadsdelen var den första att bebyggas när staden även växte över till Ätrons södra sida. Precis som i fallet med Västra gårdet berodde det på behovet av bostäder till de som arbetade inom de närliggande industrierna, som hamnen och tegelbruken.

Slätten är ett lugnt bostadsområde som är populärt bland barnfamiljer. För den som inte brukar röra sig i området kan det vara svårt att orientera sig bland säckgator och snarlika hus. Slättens kogen ligger som en grön fond vilket ger en naturnära känsla.

Hjortsberg bestod fram till 1900-talets av ett öppet odlingslandskap med mindre torp. Det inkorporerades med staden i mitten av 1900-talet. Här är nära till såväl strand som skog, samtidigt som här inte finns några större störningsmoment i form av trafik- eller industribuller. Hjortsbergs centrum erbjuder dessutom bra närservice. Detta passar såväl barnfamiljer i småhusen samt de många äldre som bosatt sig i lägenheterna nära Hjortsbergs centrum.

Vid Skrea strand låg tidigare några torp och fiskestugor på de öppna hedarna, men utvecklingen till rekreationsort började redan på 1800-talet. En av Sveriges vackraste sandstränder lockar mängder med besökare varje år. Platsen präglas naturligtvis starkt av närheten till havet, flack topografi med öppna vyer och långa gator.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur området kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att förtäta och bygga nya bostäder. Men även var grönstruktur ska bevaras eller utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.15.1. Befintliga bostadsområden samt förtätningsområden

Befintliga bostadsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se Förtätningsanvisningarna.

Förtättningsområden

Hertingområdet rymmer många värdefulla miljöer, men fler skulle kunna få plats att bo här genom minskad boendeyta och effektivisering av flerbostadshusområden.

Eventuell förtätning av Slättenområdet är tänkt att skapa möjligheter för fler att kunna bo kvar genom större blandning på bebyggelsen.

Hjortsbergsområdet är ett heterogent område där vissa förtättningsprojekt redan pågår vid Hjortsbergs centrum, men några tillägg kan även göras i den bitvis luftiga bebyggelsen.

Utpekade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av 415 - 555 tillkommande bostäder.

F34.

Planarbete pågår. Flerbostadshus, höjden provas i planarbetet.

F35.

Funkishusen i kvarteren längs med Strandvägen skulle kunna förtätas med fler mindre bostäder i samma byggnad.

F36.

Funkishusen i kvarteren längs med Strandvägen skulle kunna förtätas med fler mindre bostäder i samma byggnad.

F37.

Flerbostadshus 3-4 våningar. Delar av området är precis planlagt för en förtätning.

F38.

Radhus/ flerbostadshus 2-3 våningar.

F39.

Flerbostadshus i upp till 6 våningar, inslag av service.

F40.

Flerbostadshus i upp till 8 våningar. Service i markplan.

F41.

Flerbostadshus 3-4 våningar.

F42.

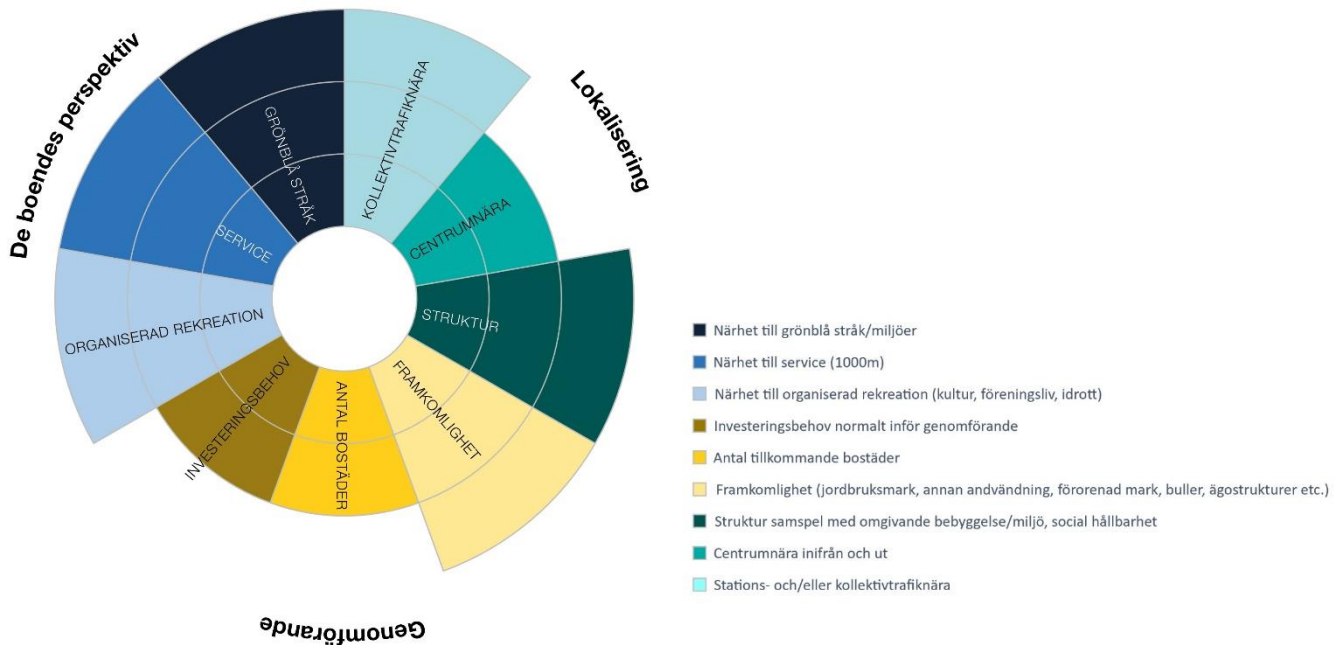
Radhus/parhus/ mindre flerbostadshus 2-3 våningar.

5.15.2. Sammanhängande bostadsbebyggelse

17. Hansagårdsvägen

Området (ca 5 ha) förslås för bostäder med blandade storlekar och upplåtelseformer. Området beräknas kunna rymma runt 100 bostäder. En viktig princip bör vara att värna ett attraktivt och långsträckt centralt grön-/strövstråk från havet mot nordost genom befintliga bostadsområden och vidare genom ridhusområdet, Slättenskogen mot Falkenbergs golfbana. Allmäntillgängliga vistelsezoner (lekplats etc) är inberäknat i områdets yta.

Eventuellt skyddsavstånd mot väg 696 (Strandvägen) är inräknat i områdets yta. Behov finns av nya säkra passager för oskyddade trafikanter över Strandvägen.

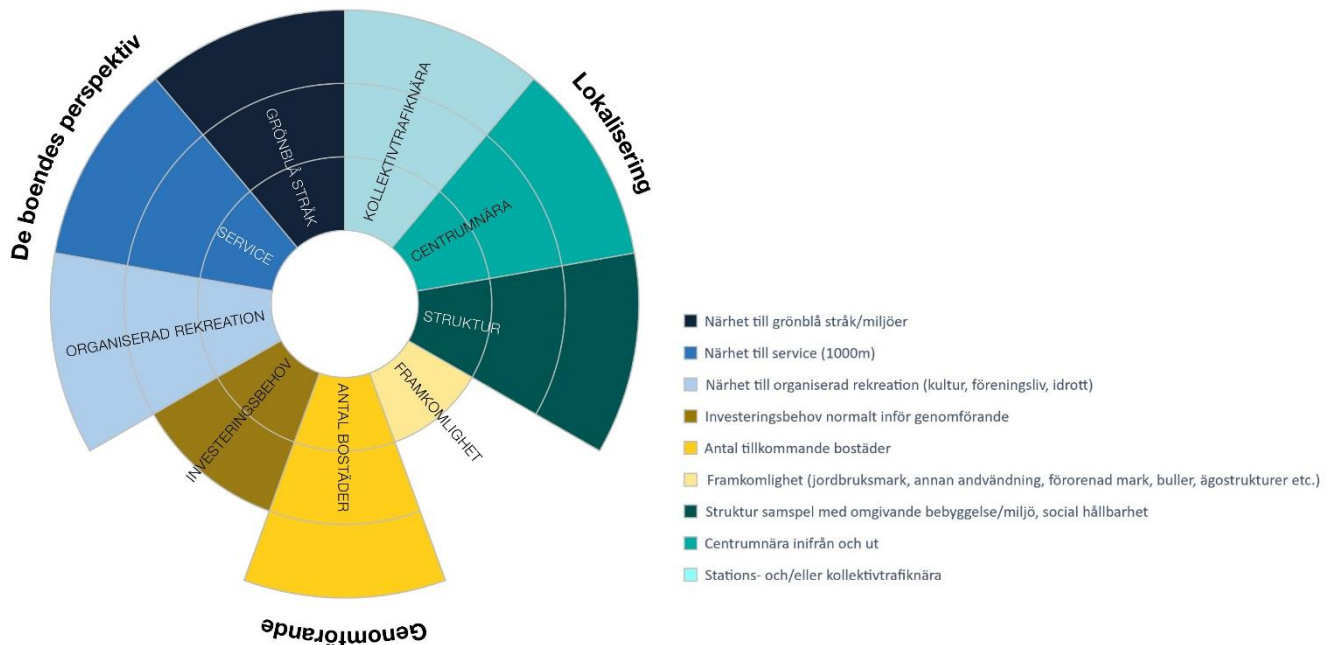


Området har höga kvaliteter vad det gäller närhet till grönblå miljöer, närhet till service, kollektivtrafikstråk och närhet till organiserad rekreation. Under förutsättning att området utvecklas med en blandad bebyggelse så samspelar bebyggelsen med omgivande bebyggelse och innebär social hållbarhet.

5.15.3. Omvandlingsområde till sammanhängande bostadsbebyggelse

105. Tegelbruksområdet

Med hänsyn till det centrurnära och även attraktiva läget i staden föreslås en funktionsomvandling till ett utbyggnadsområde (ca 15 ha) för bostäder, förskola och viss service (t ex kontor) och eventuella fritidsanläggningar. Området utgör en viktig länk i stråket Staden - Stranden och detta bör vara den bärande tanken vid utvecklingen av området. Planuppdrag finns. Området beräknas kunna rymma runt 800 bostäder, lite beroende på hur mycket av ytan som planeras till annat än bostäder.



Området kan på mycket lång sikt innebära ett stort tillskott av bostäder i förhållande till områdets storlek. Det har närhet till service och organiserad rekreation, grönbå miljöer och följer principen att växa inifrån och ut. Här finns potentiellt förorenad mark. Framkomligheten är komplicerad på grund av bullerpåverkan från kringliggande verksamheter samt Peter Åbergs väg.

5.15.4. Grönstruktur

426. Vallarna och Doktorspromenaden

Vallarna utvecklas som stadspark och Doktorspromenaden som promenadstråk. Området kan i delar även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald

427. Stråket staden - stranden

Utvecklas med avseende på att stärka kopplingen stadens centrum och Skrea strand. Detta innefattar själva stråket men även mötesplatser utmed stråket.

428. Strandpiren

Befintlig standard upprätthålls och parken längst i väster utvecklas.

429. Herting- och Hjortsbergsskogen

Hertingskogen tillhör enligt beslut i kommunstyrelsen stadsparken Vallarna och utvecklas tillsammans med Vallarnaområdet. Samtidigt utgör Hertingskogen ett sammanhängande stråk med Hjortsbergsskogen och även detta område bör utvecklas med det övriga området, med platser för lek och aktivitet. Området bör även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald.

I området inkluderas även Kristineslätt – Arenan. Delområdets norra del är starkt kopplat till föreningsliv och rekreation, med ishall, fotbollsarena och flera fotbollsplaner. Området utvecklas för att bli en ännu starkare målpunkt för utomhusaktiviteter. Områdets södra del är närmiljö för boende på Kristineslätt, med lekplats, gräsytor och inslag av vatten.

430. IP (Falkenbergs idrottsplats)

IP kvarstår som idrottsområde.

431. Skrea strand

Utvecklas med inriktning på turism och besöksnäring. Området kan i delar även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald.

432. Netas berg - Skreanäs

Kvarstår som kustnära strandmiljö där utförd restaurering underhålls för ökad biologisk mångfald. Området är intressant både som ströv- och badområde. För Skreanäs finns utarbetad skötselplan.

433. Hansagårds strand

Kvarstår som kustnära strandmiljö. Området kan i delar även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald.

437. Slättenskogen - Ridhusområdet

Slättenskogen underhålls som aktivitetsområde. Ridhusområdet kvarstår som rishusområde men utvecklas i delar med exempelvis ridstigar, mountainbikeslingor, löparslingor, utegym med mera. I områdets nordöstra hörn ligger Skrea IP med fotbollsplaner. Området behöver utredas i sin helhet för att se var olika fritidsaktiviteter lämpar sig bäst och hur olika fritidsaktiviteter kan samverka. Området kan i delar även utvecklas med inriktning på biologisk mångfald.

438. Näsetsläppet

Området kvarstår som stråk/länk mellan strandmiljön och ridhusområdet – Slättenskogen – Brukshundsklubbens område – Falkenbergs golfbana. Dessa stråk är väsentliga för att binda samman kust och bakomliggande marker.

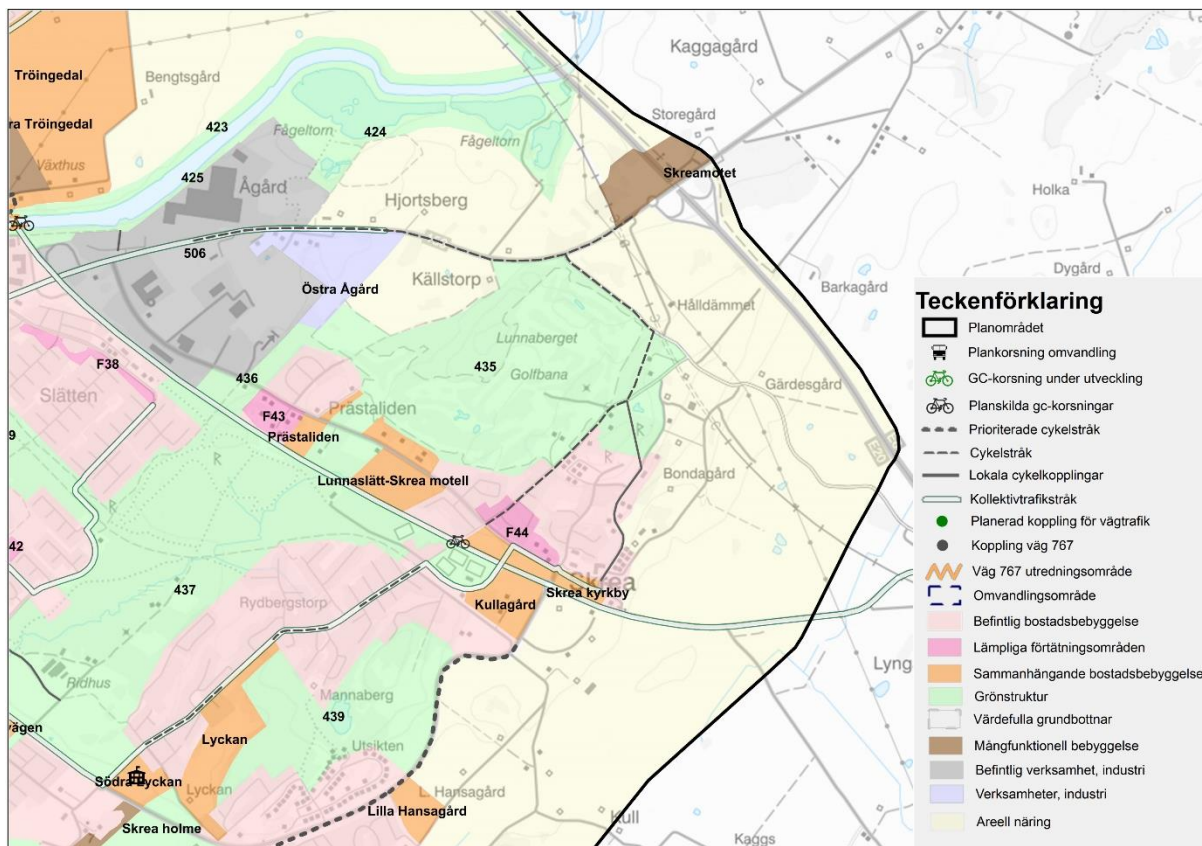
5.15.5. Hållbart resande

I områdets övergripande stadsstruktur bör gående och cyklister tydligt prioriteras. Gena cykelkopplingar och goda förbindelser är viktigt för att fler ska vilja och kunna cykla. Med föreslagna gång- och cykelkopplingar över Ätran skapas starka stråk till stationen och centrum. Här är gång- och cykelbron mellan Vallarna och Lasarettsvägen särskilt viktig för att skapa en gen koppling till stationen. Med hänsyn till Vallarnas natur – och rekreationsvärden kommer gestaltning och utformning vid föreslagen gång- och cykelkoppling bli en central fråga där förutsättningarna för platsen kommer att vara styrande. Ett kollektivtrafikstråk föreslås mellan Slätten – Hjortsberg – Skrea strand – Centrum och i förlängningen ytterligare områden för att skapa gena och starka kopplingar.

Föreslagna cykelkopplingar skapar tillsammans med befintliga stråk ett väl sammanhängande cykelvägnät.

5.16. Skrea och Ågård

Skrea och Skrea Mannaberg ligger på en långsgående höjd som sträcker sig från jordbruksmark till havet. Skrea var en egen kommun fram till 1950-talet. Förr var området gles befolkat och jordbruksmarken var mager. På senare tid har här byggts mycket och det är en populär plats att bosätta sig på. Området karaktäriseras av närheten till såväl havet och strandängarna som den skogsklädda långsgående höjden med utblickar över jordbrukslandskapet.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Skrea och Ågård kan utvecklas på minst 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder och utveckla ny verksamhetsmark. Men även var grönsstruktur ska bevaras eller utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. En genomgående tanke har varit att spara så mycket jordbruksmark som möjligt. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.16.1. Befintliga bostadsområden samt förtätningsområden

Befintliga bostadsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se Förtättningsanvisningarna.

Förtättningsområden

Utpekade förtättningsområden ger ett ungefärligt antal av 30 tillkommande bostäder.

F43.

Radhus, parhus eller mindre flerbostadshus i 1-2 våningar.

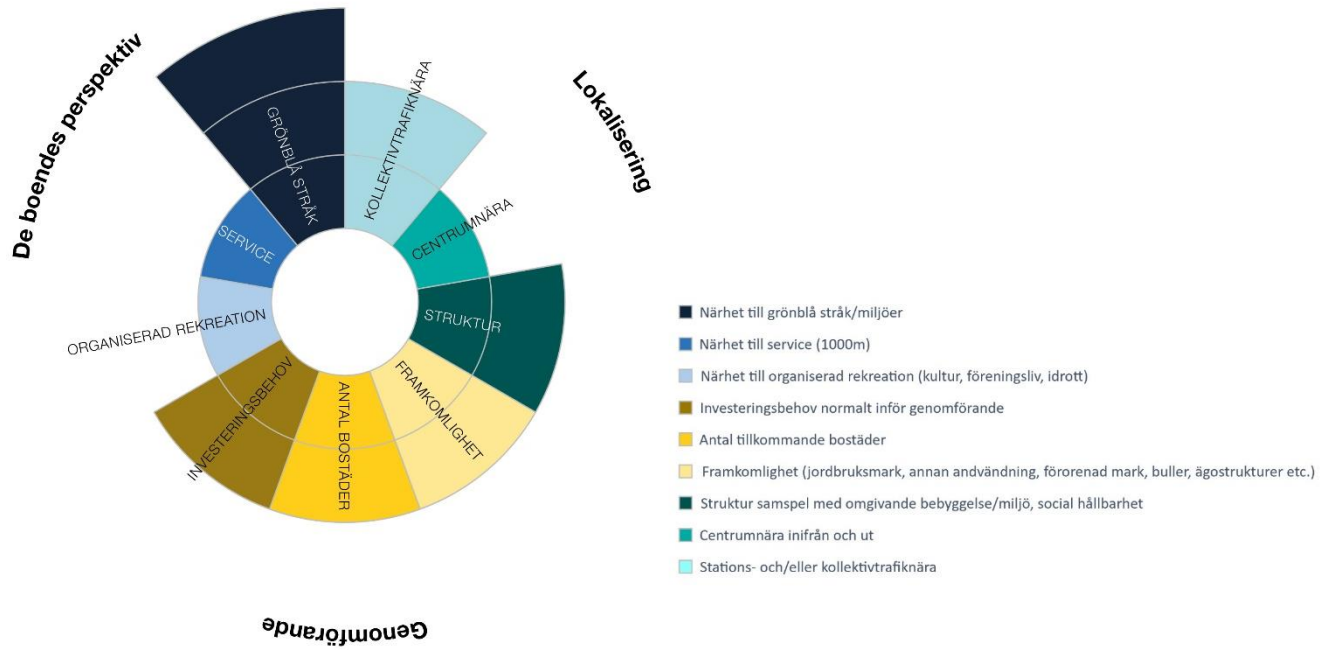
F44.

Radhus, parhus eller mindre flerbostadshus i 1-2 våningar. Består till viss del av kommunal mark.

5.16.2. Sammanhängande bostadsbebyggelse

13. Prästaliden

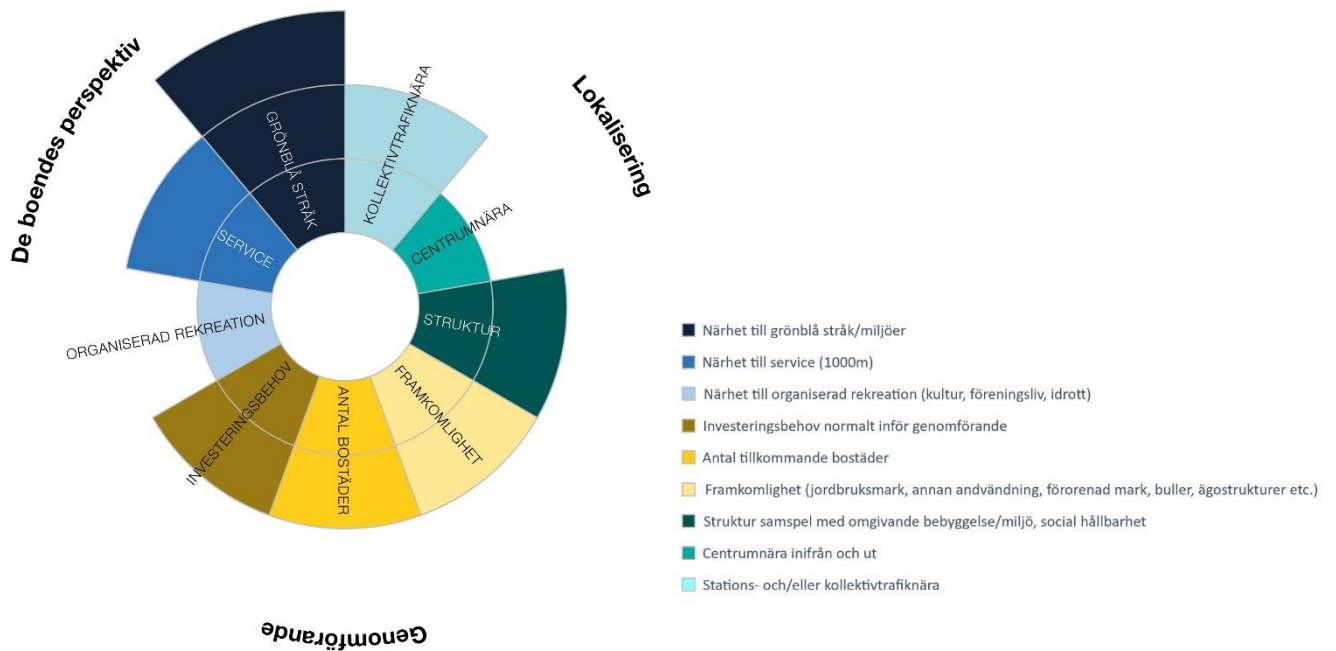
Ett föreslaget mindre utbyggnadsområde (ca 3 ha) för sammanhängande bostäder, framför allt med inriktning på småhustomter (ca 15 st). Eventuellt skyddsavstånd mot väg 695 (Skreavägen/ gamla rikstväan) och väg 767 är inräknat i områdets yta.



Området kan innebära ett genomsnittligt tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området med en utökning av liknande bebyggelse som finns idag. Det är beläget nära grönbå stråk men ligger längre från all service samt organiserad rekreation. Området följer i dagsläget inte principen att växa från centrum och ut.

14. Lunnslätt – Skrea motell

För området finns planuppdrag. Området (ca 10 ha) är tänkt för bostäder beräknas kunna inrymma ca 100 bostäder. Bostäderna bör ha blandade storlekar och upplåtelseformer. Förskola inom området kan bli aktuellt. Eventuellt skyddsavstånd mot väg 695 (Skreavägen/ gamla rikstvåan) samt allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats, etc.) är inberäknat områdets yta.



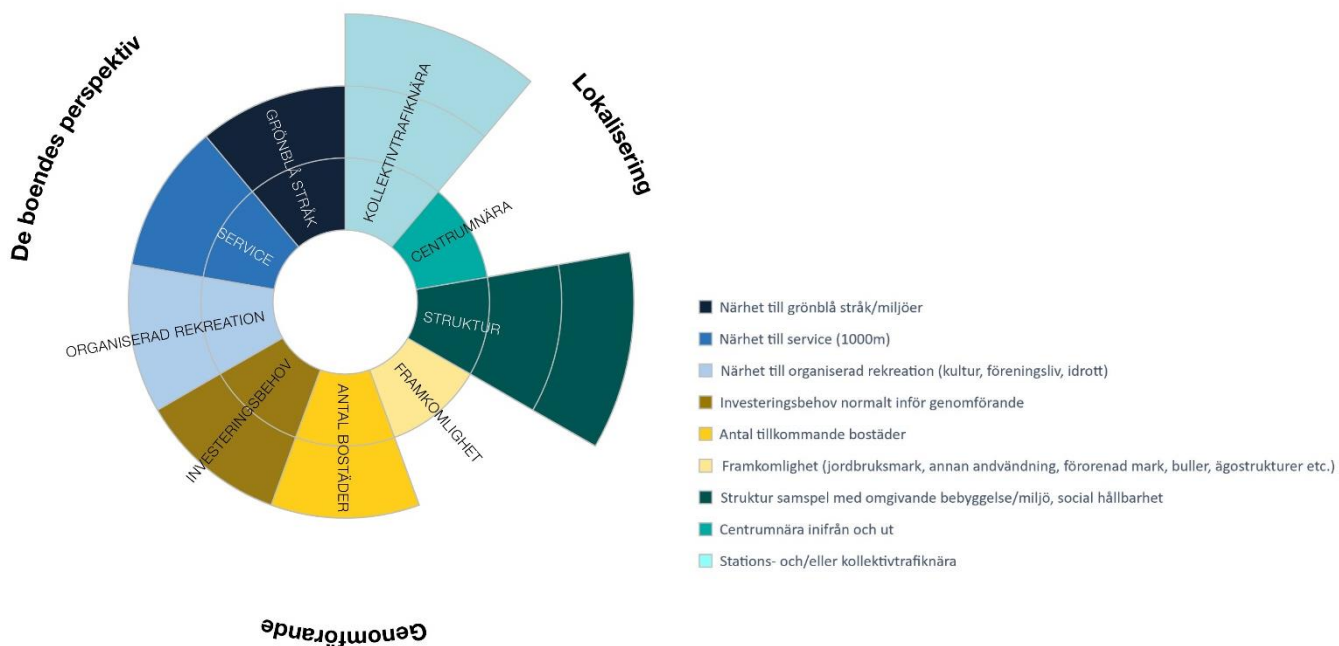
Området kan innebära ett något större tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. Det avgörande blir vilken typ av bebyggelse som det kommer planeras för. Om blandade storlekar och upplåtelseformer planeras innebär det ett positivt tillskott ur social hållbarhet. Det är beläget nära grönbå stråk men ligger längre från organiserade rekreativsmöjligheter. Området följer i dock dagsläget inte principen att växa från centrum och ut. Området innebär troligtvis en utökning av liknande bebyggelse som finns i området idag.

15. Skrea kyrkby

Området är föreslaget och delvis planlagt för offentlig och kommersiell service, exempelvis utökning av befintlig skola men även livsmedelsbutik.

16. Kullagård

Området (ca 5 ha) föreslås som skoltomt (skola med tillhörande idrottshall) alternativt bostäder med blandade storlekar och upplåtelseformer. Skyddsavstånd bör hållas mot väg 767 (gamla E6) och väg 696 (Strandvägen) alternativt att bebyggelsen utformas så att de ger en ur alla aspekter bra boendemiljö (tyst sida). Området beräknas kunna rymma runt 50 bostäder. Vid villabebyggelse, betydligt färre.



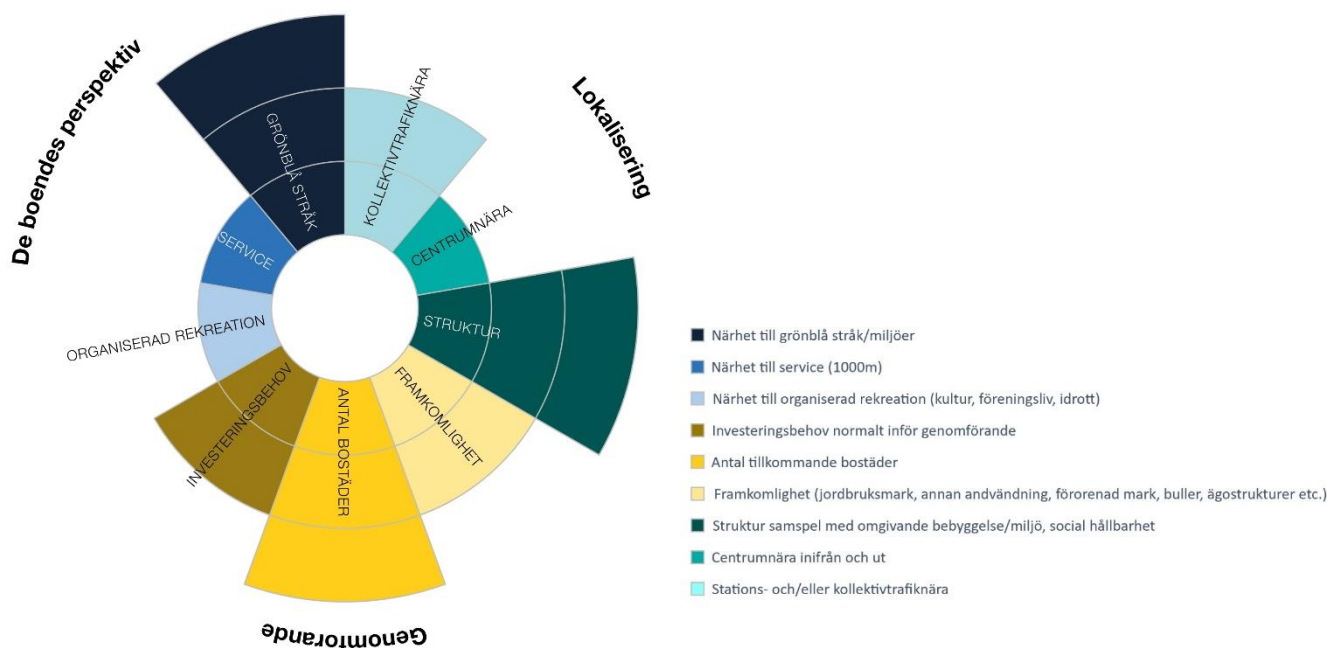
Området ligger nära kollektivtrafikstråk och service, med undantag för livsmedelsbutik, samt utgör en lucka mellan befintliga utbyggnadsområden. Området följer i dagsläget inte principen att växa från centrum och ut, kräver åtgärder vad det gäller buller samt har ett ägande som i dagsläget omöjliggör vidare exploatering.

18. Södra Lyckan

Området är avsett för service i form av en F9 – skola. Det inkluderar även idrottshall till skolans verksamhet. Om området inte blir aktuellt för skola bör området tillhöra grönstrukturen.

19. Lyckan

För området (drygt 15 ha) finns planuppdrag. Området är tänkt för bostäder och service i form av förskola. Bostäderna planeras ha blandade storlekar och upplåtelseformer. Området beräknas kunna rymma runt 200 bostäder.



Området innebär ett större tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. Det samspelar med intilliggande bebyggelse och innebär en större mångfald av bebyggelse i Skrea. Delar av området ligger nära kollektivtrafikstråk. Det är dock långt till kommersiell och kommunal service, organiserad rekreation och följer i dagsläget inte principen att växa från centrum och ut. Området har nära till grönbå stråk.

5.16.3. Grönstruktur

424. Källstorps våtmarker

Utvecklas enligt skötselplan både vad det gäller biologisk mångfald och för det rörliga friluftslivet.

425. Doktorspromenadens förlängning

Utvecklas som en förlängning av Doktorspromenaden fram till Källstorps våtmarker och vidare över Ätran för att binda samman Doktorspromenaden med Laxpromenaden vid järnvägsbron över Ätran.

435. Falkenbergs golfbana - Lunnaberget

Golfbanan utvecklas i sin verksamhet. Lunnabergsområdet kvarstår som ströv- och cykelområde. Område för brukshundsklubbens verksamhet kvarstår i nuvarande utsträckning.

436. Prästaliden

Kvarstår som buffert mellan bostäder och verksamhetsområde.

439. Skrea Mannaberget

Kvarstår som högkvalitativt närströvområde för de boende i området. men också som besöksmål. Bete kommer även fortsättningsvis att krävas för att hålla markerna öppna och även för att utvecklas vad det gäller biologisk mångfald.

5.16.4. Mångfunktionell bebyggelse

210 Skreamotet

Område med inriktning på vägservice. Observandum för den kraftledning som gränsar till området.

211 Skrea holme

Område med inriktning på besöksnäringen och framför allt camping.

5.16.5. Befintliga verksamhetsområden

506. Ågård

Verksamhetsområde med inriktning på framför allt livsmedelsproduktion.

5.16.6. Verksamheter, industri

305 Östra Ågård

Område för mindre och medelstora verksamheter inom produktions-, tjänste- och/eller logistiksektorn med inriktning mot livsmedel eller med tydlig jordbruksinriktning. Lämplig trafikangöring till väg 150 måste noggrant studeras.

5.16.7. Areell näring

Område som främst används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, till exempel besöksnäring, där lokaliseringen bygger på placeringen i ett jordbrukslandskap. Där förekommer även bostadsbebyggelse som har en anknytning till jordbruket samt obrukad mark (impediment).

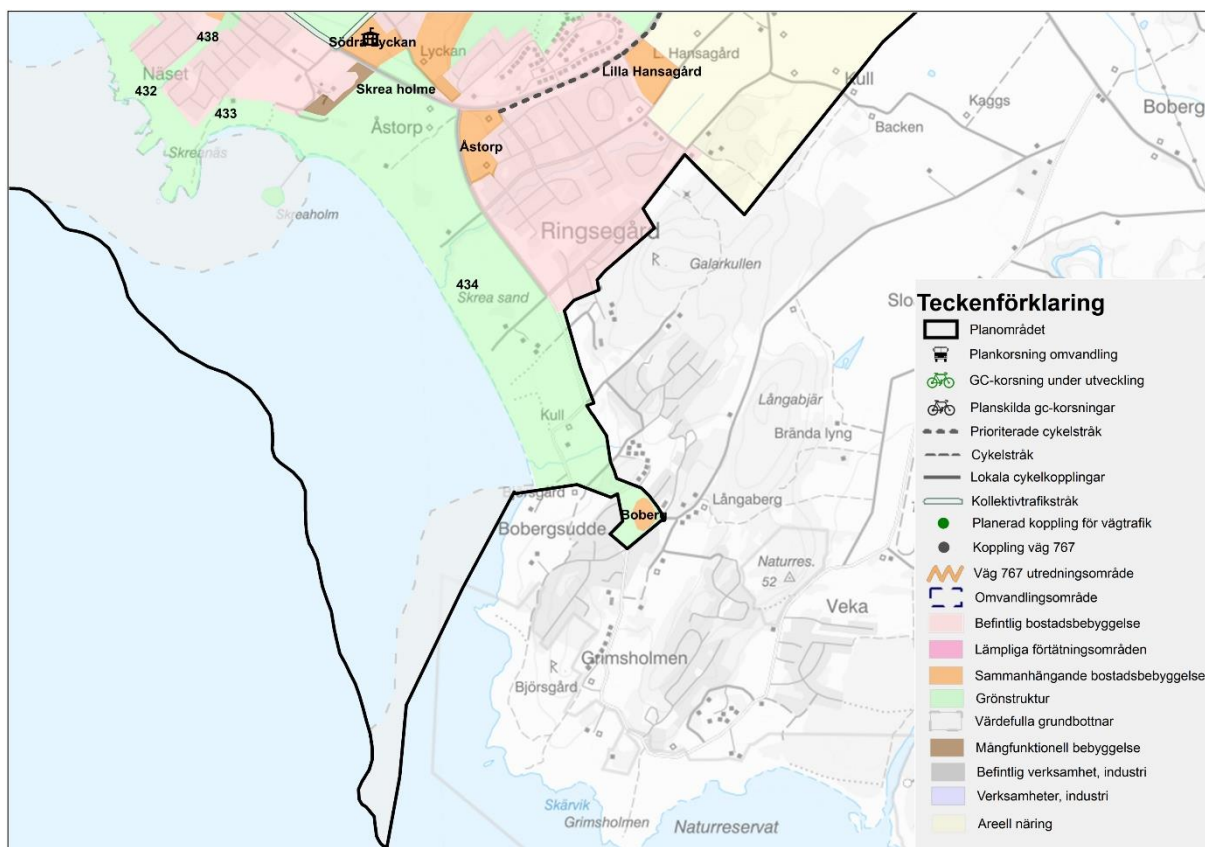
5.16.8. Hållbart resande

I samband med utbygganden av området bör åtgärder i det befintliga gatunätet utredas för att öka tillgängligheten till stadens huvudcykelnät. En gen gång- och cykelpassage mellan Skreanäs och Kyrkebjär föreslås för att förbättra trafiksäkerheten vid väg 767. Lokalisering av en framtida gång- och cykelpassage bör utredas och preciseras i ett senare skede.

Ytterligare passager föreslås längs med Ätran för att skapa starka gång- och cykelkopplingar till centrum och stationen. Längs strandvägen föreslås ett pendlingsstråk för att skapa ett väl sammanhängande cykelvägnät.

5.17. Ringsegård

Ringsegård torde ha varit Skrea utmarker där marken i stort har varit präglad av sanden och till stora delar har bestått av ljunghmarker. I området har det funnits några större gårdar och ett antal torp. Från början bestod bebyggelsen av fritidshus men senare planering har syftat till att öka andelen åretruntboende. Idag finns allt från små till stora hus och en blandning mellan fritids- och åretruntbebyggelse.



I den fördjupade översiktsplanen tittar vi på hur Ringsegård kan utvecklas på minsta 30 års sikt. Vi har bland annat tittat på var det går att bygga nya bostäder. Men även var grönstruktur ska bevaras eller utvecklas och hur det framtida resandet kan se ut. En genomgående tanke har varit att spara så mycket jordbruksmark som möjligt. Scrolla ner för att läsa vidare eller använd vår webbkarta.

5.17.1. Befintliga bostadsområden samt förtättningsområden

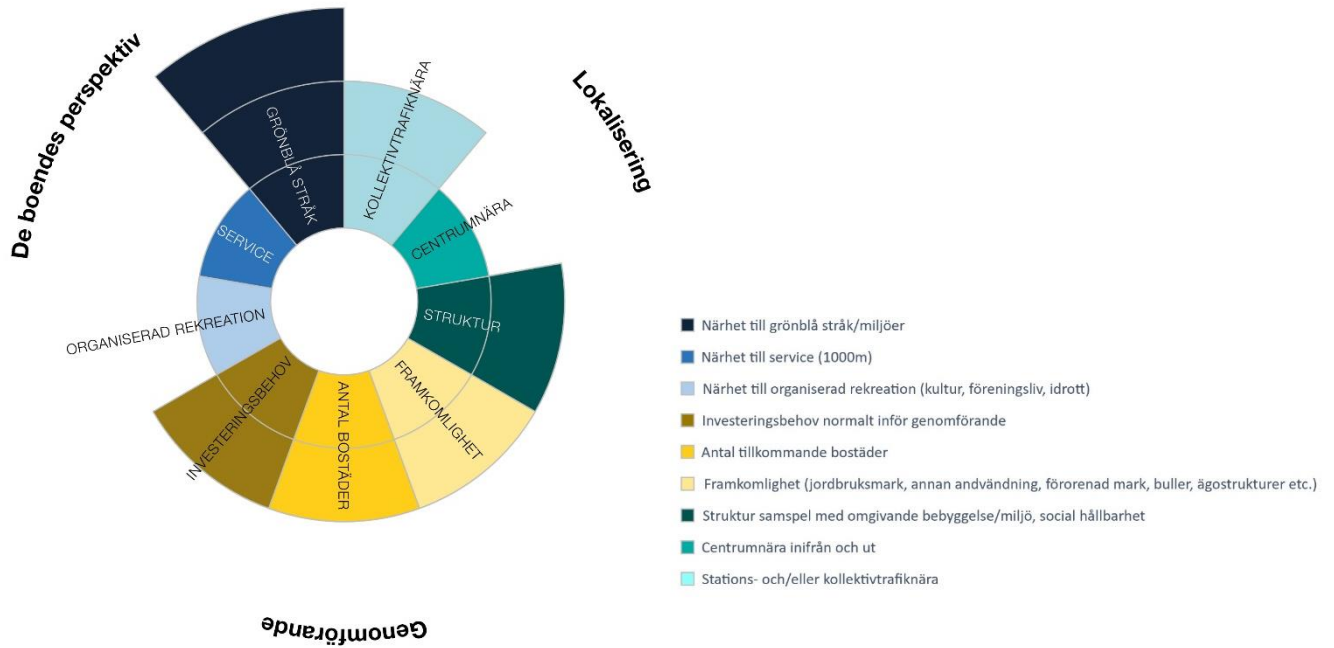
Befintliga bostadsområden.

Inom dessa föreslås inga större förändringar. Förtätning kan vara möjlig att pröva i enstaka fall, se Förtättningsanvisningarna.

5.17.2. Sammanhängande bostadsbebyggelse

20. Åstorp

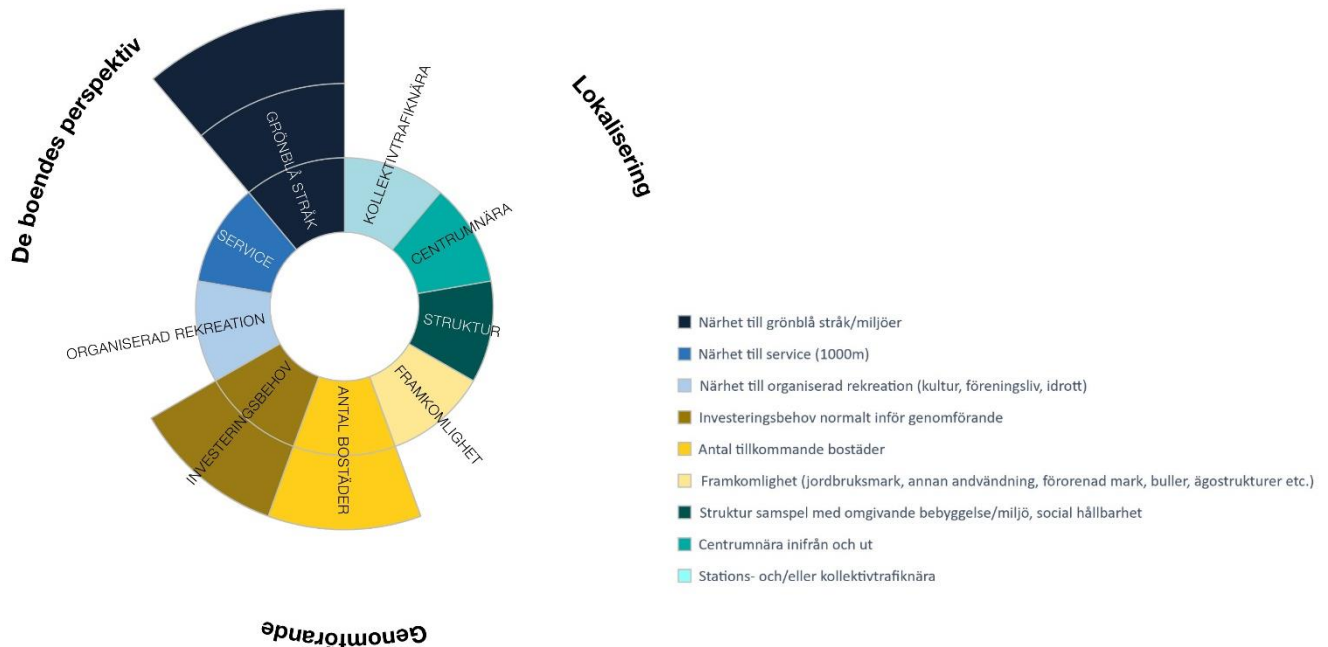
Ett föreslaget mindre utbyggnadsområde (ca 5 ha) för bostäder även med inslag av lägre flerbostadsbebyggelse. Området beräknas kunna rymma runt 30 bostäder.



Området innebär ett generellt tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. Det samspelar med intilliggande bebyggelse men kommer förmodligen inte innebära någon större mångfald i bebyggelse. Det är också långt till kommersiell och kommunal service samt organiserad rekreation. Det följer i dagsläget inte principen att växa inifrån och ut. Området har nära till grönbå stråk.

21. Lilla Hansagård

Planuppdrag för bostäder finns på området (ca 4,5 ha). För att bryta upp den homogena boendestrukturen i Skreaområdet bör bostäderna ha blandade storlekar och upplåtelseformer. En förskola kan bli aktuell i området. Bebyggelsens exponerade läge i landskapet kräver omsorg vad det gäller utformning. Området kan byggas ut först när man löst dagvattenfrågan i Ringsegårdsområdet. Eventuellt skyddsavstånd mot väg 696 (Strandvägen) samt allmäntillgängliga vistelseytor (lekplats etc) är inberäknat i områdets yta. Området beräknas kunna rymma runt 50 bostäder.



Området innebär ett generellt tillskott av bostäder i förhållande till storleken på området. Det samspelar med intilliggande bebyggelse och innebär troligtvis inte en större mångfald av bebyggelse i Skrea - Ringsegård. Området har nära till grönbå stråk. Det är långt till kommersiell och kommunal service samt organiserad rekreation. Det följer i dagsläget inte principen att växa från centrum och ut. Dagvattenfrågan måste i området lösas ur ett delavrinningsperspektiv.

22. Boberg

Område för i huvudsak bostäder. Området är kvarstående från delöversiktsplanen för Falkenbergs centralortsområde.

5.17.3. Grönstruktur

435. Ringsegårds strand

Utvecklas i den strandnära zonen med inriktning på det rörliga friluftslivet (bad, promenad, jogging etc). I zonen innanför stranden värnas den kustnära biologiska mångfalden. Delar av Ringsegårds strand är väsentlig för utövande av kitesurfing.

5.17.4. Areell näring

Område som främst används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, till exempel besöksnäring, där lokaliseringen bygger på placeringen i ett jordbrukslandskap. Där förekommer även bostadsbebyggelse som har en anknytning till jordbruket samt obrukad mark (impediment) förekomma.

5.17.5. Hållbart resande

God tillgänglighet till den lokala kollektivtrafiken är en förutsättning för att området ska bli attraktivt och stödja ett hållbart transportsystem. För att öka tillgängligheten till kollektivtrafiken föreslås ett bussstråk längs med Strandvägen, genom Lyckan fram till väg 767.

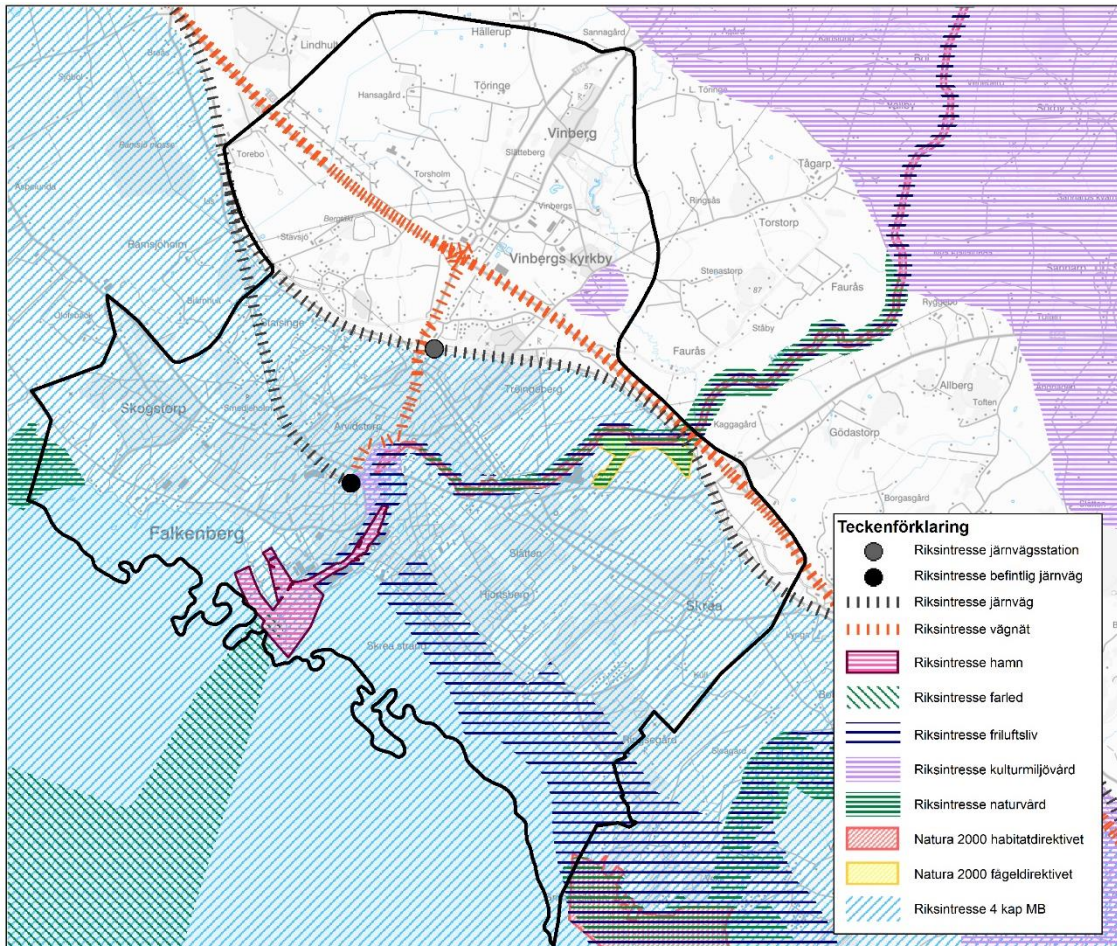
Längs strandvägen föreslås ett pendlingsstråk för att skapa ett väl sammanhängande cykelvägnät.

6. Det här behöver vi ta hänsyn till

I Översiktsplan 2.0 beskrivs på sidorna 51 – 57 rekommendationer för olika typer av områden och också vad som gäller för de olika riksintresseområdena.

6.1. Riksintressen

Nedan följer en beskrivning av de riksintressen som finns inom området för den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad. Kommunen delar i huvudsak de statliga myndigheternas uppfattning angående utpekade riksintresseområden. Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen tagit hänsyn till riksintressena och kommer generellt att, så långt möjligt, tillgodose och bevaka riksintressena i samband med detaljplanering, bygglovsgivning och förhandsbesked samt vid annan tillståndsprövning.



Kust turism friluftsliv 4 kap 2§ MB 4§

Falkenbergs kustområde	Ett generellt riksintresse. Finns ingen motivering till utpekandet.
------------------------	---

Riksintresse friluftsliv (Ätran, Skrea)

FN 09 Ätran-Högvasån	Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer, friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser samt vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
FN 10 Skrea strand - Tylösand	Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer, friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser, vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Riksintresse naturvård

NN 11 Träslövsläge – Agerör	Kustlandskap väl belysande landskapets utveckling Hotade eller sårbara biotoper och arter Mycket rikt fågelliv
NN 12 Ätradalen – Högvadsån	Mångformigt avsnitt av den halländska brytningsbygden som särskilt väl visar landskapets utveckling. Hotade eller sårbara biotoper och arter Mycket rikt växt- och djurliv

Kulturmiljövård 3 kap 6§ Falkenbergs innerstad, Vinbergs kyrkby

NN 20 Vinbergs kyrkby	Sockencentrum vars utveckling kan följas sedan tidig medeltid och som har anknytning till Olof von Dalin.
NN 21 Falkenberg	Småstadsmiljö som bevarat medeltidsstadens gatunät och den förindustriella stadens småskaliga träbebyggelse

Riksintresse Hamn

Falkenbergs hamn	Skogsprodukter och Bulkhamn, MaxFartyg (längd x bredd x djupgående (m) =145x25x6.3
------------------	--

Riksintresse Farled

Falkenbergs angöring - Falkenberg	Farledsklass 1, skyddad höjd 75m, skyddat djup 8 m
Subbeberget - Kullen	Farledsklass 0, skyddad höjd 75m, skyddat djup 19 m

Riksintresse järnväg – befintlig bangård terminal m.m.

Falkenberg	Hamnspåret. Terminal som är eller blir lokaliserad till hamn som är av riksintresse eller har annan stor betydelse, eller annan viktig knutpunkt. Växlingsbangård med stark koppling till hamnen.
------------	---

Riksintresse järnväg

Västkustbanan	Sträckningen från Falkenberg till Torebo är den norra delen av den gamla sträckningen av Västkustbanan genom Falkenberg. Sträckan används för godstrafik och är av riksintresse på grund av anslutning till hamnen. Den södra delen av den gamla sträckningen finns inte kvar.
Västkustbanan	Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade TEN-T nätet. Banan sträcker sig från Göteborg till Lund och är en mycket viktig bana för person- och godstågstrafiken. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.

Riksintresse järnvägsstationer

Falkenberg personstation	Resandeutbyte internationell och nationell trafik. Resandeutbyte regional och lokal trafik. Ingår i funktionsanpassat nät.
--------------------------	--

Riksintresse väg - befintlig

E6. Trelleborg-Strömstad-riksgränsen	Väg E6 ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Vägen sträcker sig genom Skåne längs västkusten och vidare upp till norska gränsen. Delsträckan utgör en viktig väg för långväga resor och transporter. Vägen har stor betydelse för såväl näringsliv som för arbetspendling och är rekommenderad som primär transportled för farligt gods.
Väg 154. Falkenbergs hamn	Väg 154 förbinder kommunikationsanläggningar av riksintresse då den utgör anslutning till en hamn av riksintresse.

Natura 2000 Habitatdirektivet och Fågeldirektivet

Ätran	Utpekat enligt habitatdirektivet för lax (i sötvatten). Å med en genuin Atlantlaxstam.
Källstorp	Utpekat enligt fågeldirektivet för en utpekad rödlistad art som häckar i området.

6.1.1. Övriga riksintressen

Flygplats. Enligt Trafikverkets riksintressekarta berörs den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad av influensområdet för hinderyta för riksintresset Halmstad flygplats (skyddsområde på 90 km kring flygplats där flygplanen påbörjar den sista delen av inflygningen). Ny vindkraft och andra höga byggnader inom influensområdet ska samrådats med flygplatsen.

6.1.2. Påverkan på riksintresse kommunikation

Trafikutredningen kopplad till den fördjupade översiktsplanen visar på att framkomligheten på riksintressena för kommunikation (E6, väg 154, hamnen samt Västkustbanan) inte kommer att påverkas av planerad utveckling inom FÖPen. Belastningen kommer att öka men inte framkomligheten. För att motverka den ökade belastningen prioriteras alternativa färdvägar som cykel och kollektivtrafik i planen. Det gör exempelvis att belastningen på kollektivtrafikstråket på Västkustbanan förväntas öka.

6.1.3. Tillgodoseende av riksintressena enligt Natura 2000

Ätran

Påverkan på vatten hanteras genom att kommunen prövar att arbeta i strukturplaner, det vill säga vi kommer att arbeta med vatten i delavrinningsområden. En strukturplan är ett sätt att inom ramen för översiktsplaneringen hantera tre problemställningar i ett sammanhang. I den kan man analysera och hitta lösningar kring skyfall, dagvatten samt miljö kvalitetsnormerna för vatten. Det innebär att påverkan på Natura 2000 – värden från utsläpp i vatten minimeras. Vad det gäller påverkan på Ätran genom till exempel invallning och erosionskydd är detta något som måste uppmärksammas och tillstånd sökas i laga ordning när detta blir aktuellt.

Källstorp

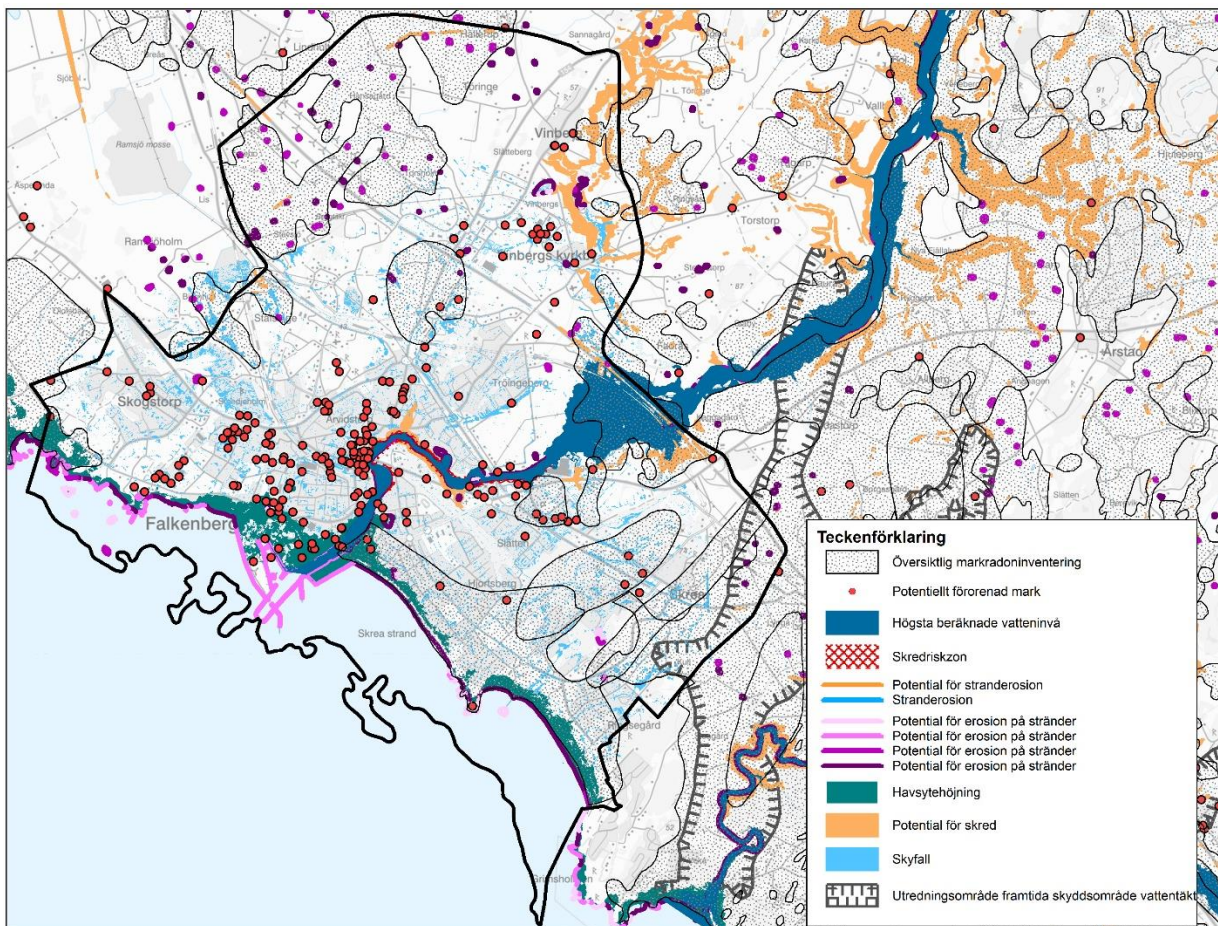
För att minimera påverkan på jordbruksmarken och undvika påverkan på Källstorps våtmarker har tidigare utlagda verksamhetsområden i anslutning till Källstorps våtmarker tagits bort. Tillstånd måste i vanlig ordning sökas för åtgärder i eller i anslutning till våtmarksområdet som kan påverka våtmarksområdet negativt.

6.1.4. Tillgodoseende av riksintresse hamn

Hamnen har tillgodosetts genom att Falkenbergs kommun har definierat vad som anses vara hamnområdet (se 504. Terminalen) och avsatt mark för dess fortlevnad. Riksintresset tillgodoses även genom att kommunen planerar för att på sikt skapa en effektivare, säker och hållbar transportlösning för gods till och från hamnen, se 6.1.5.

6.1.5. Borttagande av riksintresse på mycket lång sikt, konvertering till omlastningsstation

Riksintresse för hamnanslutningen som sträcker sig mellan västkustbanan och hamnområdet samt den del av västkustbanan som sträcker sig mellan Torebo och Falkenbergs centrum ifrågasätts på lång sikt (30-50 år). En avveckling av riksintressena skulle öppna upp möjligheterna till att utveckla ett attraktivt centrum. Den huvudsakliga anledningen är dock att kommunen på en längre horisont ser en utvecklad lösning där gods kommer att rangeras på annan plats än i centrala Falkenberg. ÖP 2.0 pekar ut plats för en *omlastningsstation* till vilken gods transporteras med fordon för att sedan lastas om till järnväg. Detta för att skapa en mer effektiv, hållbar och säker hantering av godstransporter där också livsmiljön för boende i Falkenbergs stad förbättras. En omlastningsstation innebär att övriga verksamhetsområden kan försörjas med industrispår utan att de tunga transporterna genom staden ökar. Dessutom ser vi i den långsiktiga omvandlingen av Gjuteriet till ett område för mindre verksamheter och inte störande verksamheter. I den norra delen av Valskvarnen möjlighet att pröva bostäder blandat med offentlig och kommersiell service, kontor, fritids- och besöksanläggningar med mera.



6.2. Hälsa och säkerhet

6.2.1. Verksamheter med tillstånd enligt miljöbalken

Inom framför allt Ågård industriområde, Smedjeholms industriområde, Gjuteriet samt Hamnen finns verksamheter som har tillstånd enligt miljöbalken. Miljöbalken slår fast att man inte kan planera för omständigheter som gör att kraven för verksamheten skulle behöva skärpas. I praktiken innebär det att man inte kan tvinga en verksamhet med tillstånd till skärpta bullerkrav på grund av att man planerar för bostäder närmare verksamheten än vad som tidigare förekommit.

6.2.2. Sevesoverksamhet

Inom Hamnen finns en så kallad Sevesoverksamhet. Sevesoverksamheter hanterar farliga ämnen i mängder som och kan innebära särskilda risker för invånarna i händelse av brand eller annan olycka. Det kan handla om stora kemikalieolymer eller brandfarliga varor. Sevesoverksamheten i hamnen omfattas av den lägre kravnivån vilket innebär att företaget är skyldigt att göra en anmälan hur företaget kan förebygga riskerna för en allvarlig kemikalieolycka. Dessutom är företaget skyldigt att skapa ett handlingsprogram för att förebygga allvarliga kemikalieolyckor. Kommunen bör genomföra god fysisk planering som innebär att man separerar Sevesoverksamheter från annan verksamhet. Det innebär till exempel ett hinder för utveckling av bostäder i dess närhet. Vidare studier kommer att krävas i det fördjupningsarbete för Valskvarnen, Gjuteriet och Hamnen som kommer att bli en följd av den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad

6.2.3. Förorenad mark och deponier

Länsstyrelsen har kartlagt förorenad mark och deponier i länet och samtliga nu kända områden tillhörande branschklass med högst risk för markföroreningar har inventerats. Kartan med förorenade områden är en ögonblicksbild. I takt med att förorenade områden saneras och man hittar nya förorenade områden förändras bilden. Vill man ha en mer exakt bild över mistänkta och konstaterade förorenade områden kan man i Länsstyrelsens databas, det så kallade EBH-(efterbehandlings)-stödet med kopplat GIS-skikt, hitta information.

Enligt ÖP 2.0 kräver byggnadsåtgärder på förorenad mark och deponier olika avhjälpande åtgärder. Vid lämplighetsbedömning i samband med planering och lovgivning samråds behovet av utredningar och avhjälpande åtgärder med tillsynsmyndigheten.

6.2.4. Radonrisk

Den översiktliga inventeringen av markradon från 1991 är fortfarande relevant och kan användas som ett observandum och en första bedömning av mer eller mindre radonrisk. Enligt ÖP 2.0 ska markradonförhållanden alltid uppmärksammas i detaljplanläggning och bygglovsprövning.

6.2.5. Utredningszon transportled för farligt gods

Inom ett utredningsavstånd på 150 meter runt rekommenderade transportleder för farligt gods, bör användningen av marken studeras närmare. Hanteringen följer den process som förordas i länsstyrelsen i Hallands läns skrift (2011:19)

6.2.6. Utredningszon gasledning

Inom ett utredningsavstånd på 200 meter runt gasledning, bör användningen av marken studeras närmare och gasledningsägaren kontaktas i ett tidigt skede.

6.2.7. Utredningszon regionalt kraftledningsnät samt kabel

Ett utredningsavstånd på 250 m mellan större kraftledning och bebyggelse rekommenderas vid nybyggnad. För att minska exponeringen av magnetfält ska försiktighetsprincipen tillämpas vid planering och byggande i närheten av större kraftledningar och kabel.

6.2.8. Buller

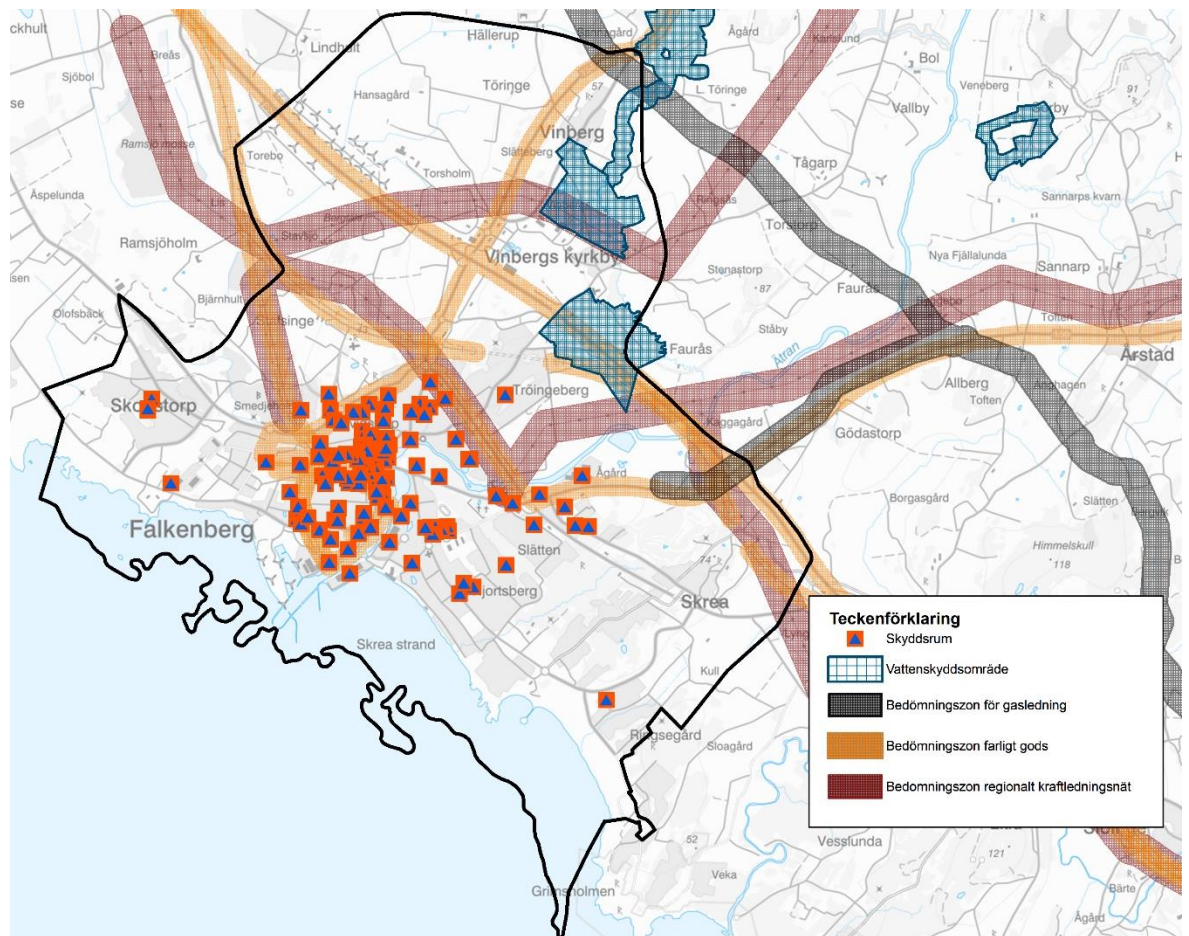
Bullerutredningar genomförs nästan i alla projekt när nya bostäder och lokaler (exempelvis förskolor) planeras. Kommunen har en översiktlig bullerutredning från 2020 (Bullerkartläggning av Falkenberg, Sweco 2020) som grund som tydligt visar var det i staden det finns en bullerproblematik. Föga förvånande finns högre bullervärden kring de större vägarna. Vad det gäller buller finns gällande riktvärden att förhålla sig till som innebär att buller inte ger skadliga effekter på människors hälsa. I grunden handlar det ju om att skapa bra livsmiljöer. I ÖP 2.0 finns föreskrivet vad som gäller för buller och vibrationer från väg och järnväg, buller från vindkraftverk samt övrigt buller (bland annat buller från verksamheter).

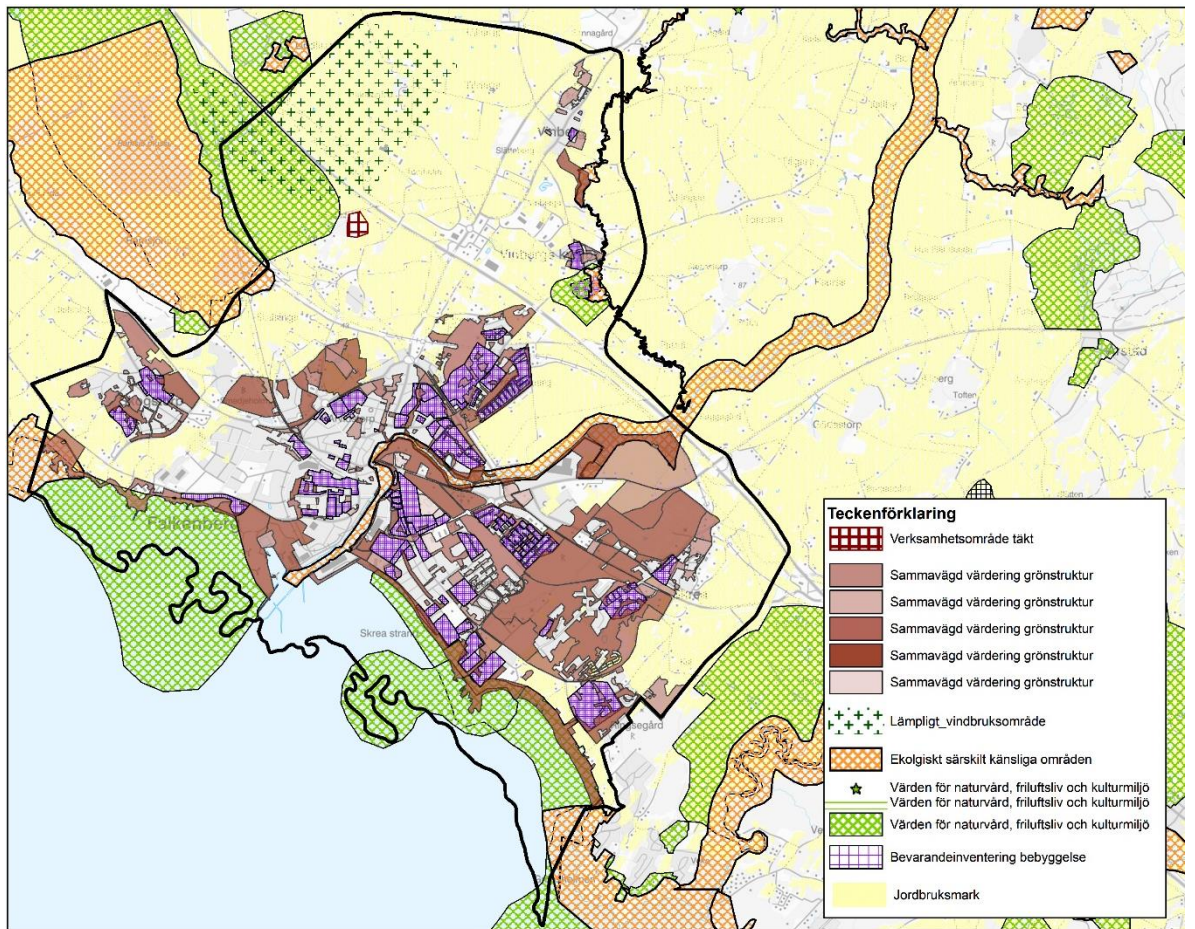
6.2.9. Skyddsrum

Skyddsrummen finns spridda över hela staden i olika typer av byggnader till exempel skolor och bostadshus. Det är en koncentration av skyddsrum till stadens mer centrala delar. Det är viktigt att säkerställa att de skyddsrum som finns inte avvecklas eller rivs. I dagsläget sker i Sverige ingen utökning av antalet skyddsrum men man poängterar vikten av att behålla de skyddsrum som finns. Det är tillsatt en utredning om det civila försvaret som bland annat ska utreda standarden på befintliga skyddsrum och behov av nya skyddsrum.

6.2.10. Dammbrott

Den damm som närmast kan få märkbara konsekvenser för Falkenbergs stad är Ätraforsdammen. Sydkraft Hydropower AB (Uniper), som äger anläggningen, har gjort en konsekvensutredning för dammbrott vilken de muntligen har redogjort för. I den klassas Ätraforsdammen utifrån en tregradig skala och det beskrivs vilka som kan följderna av ett dammbrott. Konsekvenserna blir mer eller mindre omfattande beroende på om dammhaveriet sker under medelvattenföring, 100-års vattenföring eller ett högsta flöde och omfattar allt från bostäder, industrier till samhällsfunktioner. Vilka dessa är och var de är belägna har inte delgivits kommunen. För ytterligare information vänder man sig till Uniper.





6.3. Naturresurser

6.3.1. Jordbruksmark

Jordbruksmarksfrågan har varit en levande process genom hela framtagandet av FÖPen, se miljökonsekvensbeskrivningen. Miljöbalken samt ÖP 2.0 slår fast att jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och bör endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen då lämpliga alternativ till lokalisering saknas. Detta har gjort att när den fördjupade översiktsplanen tagits fram har vi diskuterat med LRF vilken jordbruksmark som värderas högst och utifrån detta har områden tagits bort som tidigare varit aktuella för exploatering. Andra områden har också tillkommit men FÖPen slår också fast att det primära är förtätning och det sekundära expansion på mark som inte tidigare varit bebyggd.

6.3.2. Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster ingår som en del av analysen av stadens grönstruktur där grönstrukturen även värderats ur ett sociotop-perspektiv. Dessa har sammanvägts i en femgradig skala. I de riktlinjer om förtätning som antagits av kommunstyrelsen (2019-04-09 § 114) slår man fast att områden med höga kvaliteter och mycket höga kvaliteter (klass 4 och 5) inte ska exploateras. Därmed bevarar man de områden som har störst betydelse för ekosystemtjänster.

Jordbruksmarken utgör också en viktig ekosystemtjänst genom att den producerar vår mat.

6.3.3. Materialförsörjning

ÖP 2.0 beskriver att antal områden för krossberg och naturgrus där man kan utreda lämpligheten för utvinning. Kommunens generella hållning i frågan har dock varit att materialförsörjning kan ses som en regional fråga där man genom samarbete inom regionen kan hitta bästa möjliga lokalisering för nya täkter. Därmed kan man minska påverkan på mark och omgivning genom att man reducerar antalet platser för brytning. Inom området för den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad finns en täkt.

6.3.4. Vattenförsörjning - vattenskyddsområde

Vattenförsörjning är i mycket en regional fråga. ÖP 2.0 pekar dock ut ett antal potentiellt viktiga grundvattenförekomster där det är ett observandum för att inte fördärva förekomsten. Av Falkenbergs kommuns vattenskyddsområden omfattas tre av FÖP Falkenbergs stad men dessa kommer inte att påverkas negativt. Dessa är Jonstorp, Österäng och Vinådalens vattenskyddsområde.

6.3.5. Vindbruk

ÖP 2.0 pekar ut område för vindbruk och två områden ligger inom område för den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad (VL 1 och 2).

6.4. Natur- och kulturmiljövärden

6.4.1. Ekologiskt särskilt känsliga områden samt områden med höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö

ÖP 2.0 anger ekologiskt särskilt känsliga områden samt områden med särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö. ÖP 2.0 beskriver också vad som rekommenderas gälla inom dessa områden. Som huvudregel gäller att områdena ska skyddas mot åtgärder som skadar miljön och påverkar områdenas värden negativt.

6.4.2. Kulturmiljöprogram för centrala delar av Falkenbergs stad, Stadens yttre årsringar samt bebyggelseinventering

Underlagen har varit väsentliga underlag vid framtagandet av FÖPen och då framför allt vad det gäller utpekande av lämpliga förtätningsområden.

6.4.3. Tätortsnära natur, Inventering och värdering av grönstruktur i Falkenbergs stad

Inventeringen Tätortsnära natur har använts som underlag för värderingen av grönstruktur i Falkenbergs stad. Detta är väsentligt underlag för att kunna säkerställa biologisk mångfald.

6.5. Extremväder och ett förändrat klimat

Översiktsplan ÖP 2.0 lade vissa grunder i arbetet mot ett samhälle som ska vara förberett för extremväder och klimatförändringar men i juni 2021 beslutade kommunstyrelsen om en klimatanpassningsplan med inriktning på fysisk planering. Uppföljning av planen sker 2028. Nedan finns en kortfattad sammanställning av materialet och det framgår också vilken syn kommunen har på skador på den byggda miljön som kan uppstå av extremväder och ett förändrat klimat och hur de ska minska och upphöra. Detta tydliggörs också i klimatanpassningsplanen med inriktning på fysisk planering.

En grundläggande aspekt i arbetet med dessa faktorer är att det är fastighetsägarens ansvar att skydda sin egen fastighet. Kommunen har dock ett övergripande ansvar att planera på ett ur klimatanpassningsmässigt hållbart sätt. Det innebär också att händer något på grund av att kommunen beviljat tillstånd till byggande inom områden som inte är lämpliga med tanke på översvämning, erosion, skred, med mera så kan kommunen bli skadeståndsskyldig. Detta gäller dock bara i maximalt tio år, som är preskriptionstiden för ett felaktigt planläggnings- eller bygglovsbeslut.

6.5.1. Översvämningsrisker

Omfattar havsyttehöjning, översvämning av vattendrag samt skyfallskartering specifikt för Falkenberg och Ullared. Samtliga inkluderar även en klimatfaktor. Nedan är fastslaget:

- ÖP 2.0 anger att byggande inom identifierade riskområden för översvämningar och höga flöden bör i första hand helt undvikas, i andra hand tas i anspråk endast om tillräckliga säkerhetsåtgärder kan genomföras.
- Vad det gäller havsyttehöjning bör lägsta grundläggningsnivå för nya bostadsområden samt enstaka bostäder alltid vara minst 3,5 meter över nuvarande nollplan (referenssystem RH2000).
- I översiktsplan utreda översvämning och dagvattenlösningar på delavrinningsområdesnivå, så kallade strukturplaner.
- Dagvattenåtgärder tas fram med hänsyn till förändrade nederbördsförhållanden samt stadens förtätning.
- Kommunen ska inventera känsliga punkter för översvämning på kommunens vägar och arbeta fram åtgärdsprogram där det krävs.
- Vid ändring av vägar och nybyggnad av vägar i kommunal regi ska potentiella översvämningssituationer klaras, framför allt i de fall där alternativ väg inte finns tillgängliga.
- Vad det gäller kommunens investeringar och reinvesteringar i infrastruktur tas hänsyn till klimatets påverkan.
- Tillåt ingen nybyggnation inom zonen för utbredning av en översvämning i vattendrag för ett flöde med en återkomsttid på 100 år eller mer.
- I samtliga fall där vegetation och icke hårdgjorda ytor i staden ska tas i anspråk ska dess betydelse som utjämnande översvämningsyta eller utjämnare av värme belysas och eventuell värdering genomföras.

6.5.2. Skred och erosion

SGU och SGI har tagit fram kartsnitt som visar på potentiell erosions- och skredrisk. Dessa heter "Stränders jordart och eroderbarhet" (SGU), "Förutsättningar för erosion vid sjöar, havskust och längs vattendrag" (SGI) samt Erosionsförhållandena längs södra Hallands kust (SGU) Skikten visar att de flesta vattendragen och delar av kusten ger jordarterna förutsättningar för en hög eroderbarhet. Sjöarna varierar mer och här finns allt från ingen eller mycket låg eroderbarhet till potentiellt hög eroderbarhet. Vad det gäller skredrisk genomfördes 1994 en översiktlig stabilitetskartering av Åtran där man först genom en förstudie valt ut områden. Studien visar schematiskt på skredrisksituationen i Falkenbergs stad. Ytterligare information finns att hämta i kartsnittet "Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter lutningsanalys (SGU, 2018)". Kartsnittet visar på att vid stora delar av kusten och Åtrans dalgång finns chans till jordskred.

Vid kusten i Falkenberg ser man en viss erosion av stranden vid Netas berg (Erosionsförhållandena längs södra Hallands kust. SGU-rapport 2019:7).

Nedan är fastslaget:

- ÖP 2.0 anger att byggande inom identifierade riskområden erosion och skred bör i första hand helt undvikas, i andra hand tas i anspråk endast om tillräckliga säkerhetsåtgärder kan genomföras. Vidare att mer detaljerade geotekniska undersökningar krävs innan ny bebyggelse kan tillåtas.
- VIVAB (Vatten och Miljö i Väst AB) arbetar utifrån i klimatanpassningsarbetet framtaget åtgärdsförslag som innebär att det i investerings- och reinvesteringsplaner tas hänsyn till klimatets påverkan
- .

6.5.3. Värmebölja

Vad det gäller värmebölja har VIVAB inventerat sina anläggningar, bland annat med avseende på värmebölja. I övrigt av det man generellt vet om vegetation och vattens svalkande effekt kan man dra slutsatsen att värmebölja mest kommer att drabba de delar av Falkenbergs stad där man har minst vegetation och vatten som kan utjämna värmeförhållanden. Speciellt utsatt torde Falkenbergs innerstad vara.

Nedan är fastslaget:

- En översiktlig värmekartläggning för Falkenberg och Ullared tas fram. Detta för att utreda om det finns områden där kraftiga problem med värme vid en värmebölja
- VIVAB arbetar utifrån i klimatanpassningsarbetet framtaget åtgärdsförslag som innebär att det i investerings- och reinvesteringsplaner tas hänsyn till klimatets påverkan.
- I samtliga fall där vegetation och icke hårdgjorda ytor i staden ska tas i anspråk ska dess betydelse som utjämnande utjämnare av värme belysas och eventuell värdering genomföras.

6.6. Miljö kvalitetsnormer

Vad det gäller miljö kvalitetsnormerna för vatten har Falkenbergs kommun antagit ett förhållningssätt där vi prövar att arbeta i strukturplaner, det vill säga vi kommer att arbeta med vatten i delavrinningsområden. En strukturplan är ett sätt att inom ramen för översiktsplaneringen hantera tre problemställningar i ett sammanhang. I den kan man analysera och hitta lösning kring:

- Skyfall
- Dagvattenhantering
- Miljö kvalitetsnormerna för vatten

Orsaken är att man i strukturplanen på ett mer övergripande och sammanhängande plan hanterar vattnet i landskapet och i det större perspektivet studerar hur man kan fördröja vattnet innan det når vattendrag, sjöar eller havet. Det handlar om att skyfallsleder, fördröjningsvolym och styrning av vattenflöden ska kunna identifieras och säkerställas i planeringsarbetet på FÖP-nivå, d v s omfatta avrinning inom delavrinningsområden.

Vad det gäller övriga miljö kvalitetsnormer är inte utvecklingen av Falkenbergs stad av en sådan omfattning att dessa kommer att påverkas i negativ riktning.

6.7. Mellankommunala intressen

Vad det gäller mellankommunala intressen planerar Falkenbergs kommun inte för någon mark- och vattenanvändning som har stor omgivningspåverkan varför omgivande kommuner inte torde påverkas. Vi underlåter inte heller att planera för något vi borde planera som skulle kunna ge en stor positiv påverkan för omgivande kommuner.