



FALKENBERG

# SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för

**Serum 9 m.fl.**

Falkenbergs kommun

## PLANBESKRIVNING

Upprättad 2017-06-20

### Samrådshandlingar:

- Planbeskrivning, 2017-06-20
- Plankarta med bestämmelser och illustration, 2017-06-20

### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, 2017-06-12
- Geoteknisk utredning, Sigma Civil AB, 2017-02-14
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2017-02-08
- Bullerutredning, Sweco, 2017-05-11
- PM Skuggstudie, 2017-06-07
- Behovsbedömning, 2017-05-10

### Handlingar finns att läsa på:

Stadshuset vån 3, Rådhusstorget 3C, Falkenberg

<https://kommun.falkenberg.se/detaljplaner>

### Skriftliga synpunkter skickas till:

Planenheten

[plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se)

Samhällsbyggnadsavdelningen

311 80 Falkenberg

### Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Anna Modigh, planarkitekt, 0346 – 88 50 38, [anna.modigh@falkenberg.se](mailto:anna.modigh@falkenberg.se)

Agneta Åkesson, plansamordnare, 0346 – 88 50 61, [agneta.akesson@falkenberg.se](mailto:agneta.akesson@falkenberg.se)

### Samråd 5 juli – 24 augusti 2017



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b>	<b>4</b>
	Planens syfte och huvuddrag	4
	Planens handläggning, förfarande och tidplan	4
	Läge, areal och markägförhållanden	4
<b>2</b>	<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>6</b>
	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	6
	Översiktsplan och gällande detaljplaner	6
<b>3</b>	<b>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</b>	<b>8</b>
	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	8
	Miljö kvalitetsnormer	8
<b>4</b>	<b>BEHOVSBEDÖMNING</b>	<b>8</b>
	Kommunens ställningstagande	8
<b>5</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>9</b>
	Natur	9
	Bebyggelse	11
	Friytor, rekreation och lek	15
	Gator och trafik	15
	Hälsa och säkerhet	19
	Teknisk försörjning	22
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET</b>	<b>23</b>
	Berörda markägare	23
	Organisatoriska och administrativa frågor	23
	Fastighetsrättsliga frågor	24
	Ekonomiska frågor	26
	Tekniska frågor	27
<b>7</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>	<b>28</b>

# 1 INLEDNING

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus inom delar av kv. Serum, reglera befintlig villabebyggelse med kulturhistoriska värden inom kvarteret Backen samt att planlägga befintlig park som allmän platsmark. Syftet är att inom delar av planområdet behålla karaktären av villabebyggelse från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal med stora lummiga villaträdgårdar samt att säkerställa byggnadernas olika värden genom varsamhetsbestämmelser. Inom norra delen av planområdet möjliggörs en enhetlig utformning av flerbostadshus där befintlig bebyggelse etappvis kan ersättas av ny.

Inom planområdet finns för närvarande ca 50 lägenheter i flerbostadshus, 6 villor samt en lokal för verksamheter. Planförslaget möjliggör ca 100 lägenheter inom delar av kvarteret Serum. I planområdet ingår även en befintlig parkyta samt intilliggande vägar. Varbergsvägen utgör en av entréerna till Falkenbergs centrum och ingår delvis i planområdet.

## Planens handläggning, förfarande och tidplan

Falkenbergs bostads AB, Fabo, inkom 2015-10-08 med ansökan om planläggning för att möjliggöra bostadsbebyggelse i 2-4 våningar på fastigheterna Serum 1,2,3 och 9.

Kommunstyrelsen gav 2016-01-12 § 26 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Serum 9 m.fl. Detaljplanen föreslås handläggas med så kallat standardförfarande, vilket innebär att förslaget kommer att samrådats två gånger.

Planförslaget är ute på samråd 5 juli – 24 augusti 2017, preliminärt bedöms granskning av förslaget ske tredje kvartalet 2017 och därefter antagande i kommunfullmäktige fjärde kvartalet 2017.

## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg, 700 meter sydöst om Stortorget och 1 km sydväst om järnvägsstationen. Planområdet avgränsas i norr av Bergsvägen i väster av Skomakarevägen och Norrtullsgatan, i söder av Prästgatan och i öster av Varbergsvägen. Planområdet är cirka 2 ha stort.

Marken inom planområdet ägs till 1/3 av Falkenbergs kommun, 1/3 av Falkenbergs bostad AB (Fabo) samt 1/3 av privata fastighetsägare.

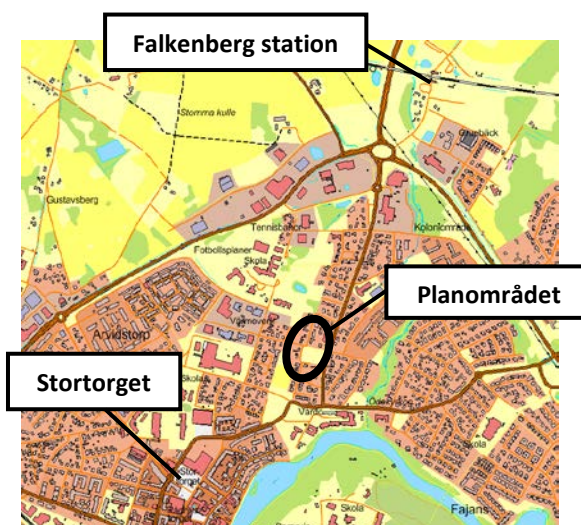


Bild 1. Planområdets läge i centrala Falkenberg



Bild 2. Planområdets avgränsning, fastigheter inom planområdet samt gatunamn.

## 2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid" med ambitionen att växa till 50 000 invånare till år 2030. Utifrån detta har kommunen fyra övergripande mål (2016):

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

I bostadsförsörjningsprogrammet, *Mål och strategier för bostadsbyggandet 2017-2021*, anges att nya detaljplaner ska vara långsiktiga med bestämmelser som tillåter ett mer flexibelt och variationsrikt byggande och att nya byggrätter i centralt och attraktiva lägen ska skapas genom förtätning.

### Översiktsplan och gällande detaljplaner

I kommunens gällande översiktsplan är området utpekad som befintligt tätortsområde. En av översiktsplanens huvudstrategier är att förstärka Falkenbergs stad. Detta kan enligt översiktsplanen uppnås genom att komplettera och blanda bebyggelse med olika ålder, upplåtelseformer och prisklasser för att öka mångfalden och skapa levande bebyggelsemiljöer. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. I delöversiktsplanen för centralorten anges att nybyggnader och ombyggnader ska ges ett estetiskt tilltalande utförande och att kulturhistoriska och estetiska värden ska tas tillvara även i befintliga miljöer och så långt möjligt förstärkas. I fördjupad översiktsplan för centralorten, antagen år 2007, anges området som befintlig bebyggelse, bostäder service m.m. Grönnytan inom planområdet anges som naturmark samt gång- och cykelväg finns markerad länga Varbergsvägen.

Planområdets norra delar omfattas av *Stadsplan för del av Arvidstorp i Falkenbergs stad* som vann laga kraft år 1970. Stadsplanen anger bostads- och småindustriändamål för kv. Serum.

Parken samt kv. Backen omfattas av *Stadsplan för del av Falkenbergs stad* som vann laga kraft år 1935. Planen anger allmän plats park för parkytan samt bostads-, handel-, hantverksändamål för kv. Backen.

Varbergsvägen omfattas, i södra delen av planområdet, av *Stadsplan för del av Östra gårdet i Falkenberg* som vann laga kraft år 1961.

Genomförandetiden för planerna har gått ut.



Bild 3. Gällande detaljplan för kv. Serum. Detaljplanen vann laga kraft år 1970.

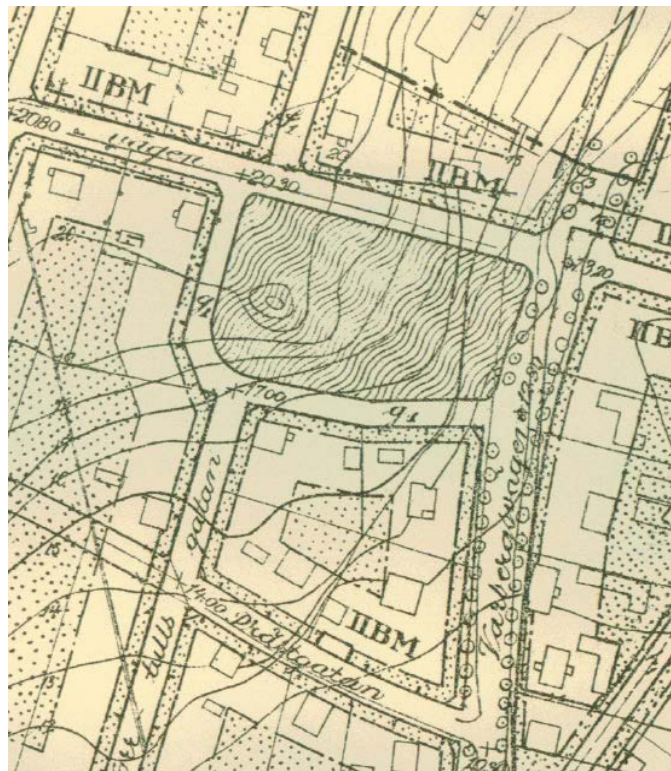


Bild 4. Gällande stadsplan för parken samt kv. Backen. Stadsplanen vann laga kraft år 1935.

### **3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**

#### **Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000**

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran som ligger cirka 200 m söder om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området.

#### **Miljökvalitetsnormer**

Inga vattenförekomster påverkas direkt av planområdet. Recipient för dagvatten är Ätran (mynningen–Vinån) som är klassad som måttlig status, baserat på förekomst av miljögifter, fysisk påverkan och främmande arter. Indirekt påverkas S m Hallands kustvatten, som måttlig ekologisk status baserat på övergödning och förekomst av miljögifter. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Påverkan av tillkommande dagvatten bedöms som begränsad. Områden med flerbostadshus bidrar generellt lite till påverkan genom miljögifter eller övergödning. Ett genomförande av detaljplanen bidrar inte till ytterligare fysisk påverkan i själva vattenmiljön eller till risk för spridning av främmande arter.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Falkenbergs kommun ingår i IVLs övervakningsprogram Urbannätverket. I Falkenbergs kommun mäts halten av kvävedioxid, VOC och halten av sot och svaveldioxid i urban bakgrund under vinterhalvåret. Halterna av svaveldioxid underskrider både miljökvalitetsnormen och miljömålet (som ligger betydligt lägre). För kvävedioxid har halten/dygn överskridit nedre utvärderingströskeln vid ett tillfälle 2009. Halterna av VOC underskrider såväl miljökvalitetsnormen som övre och nedre utvärderingströsklarna. Urbana bakgrundshalter klarar alltså miljökvalitetsnormerna med god marginal.

### **4 BEHOVSBEDÖMNING**

#### **Kommunens ställningstagande**

En behovsbedömning har tagits fram 2017-05-10 och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är på samråd hos Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6 § MKB-förordningen, i samband med att detaljplan är ute för samråd.



## 5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark, vatten och vegetation

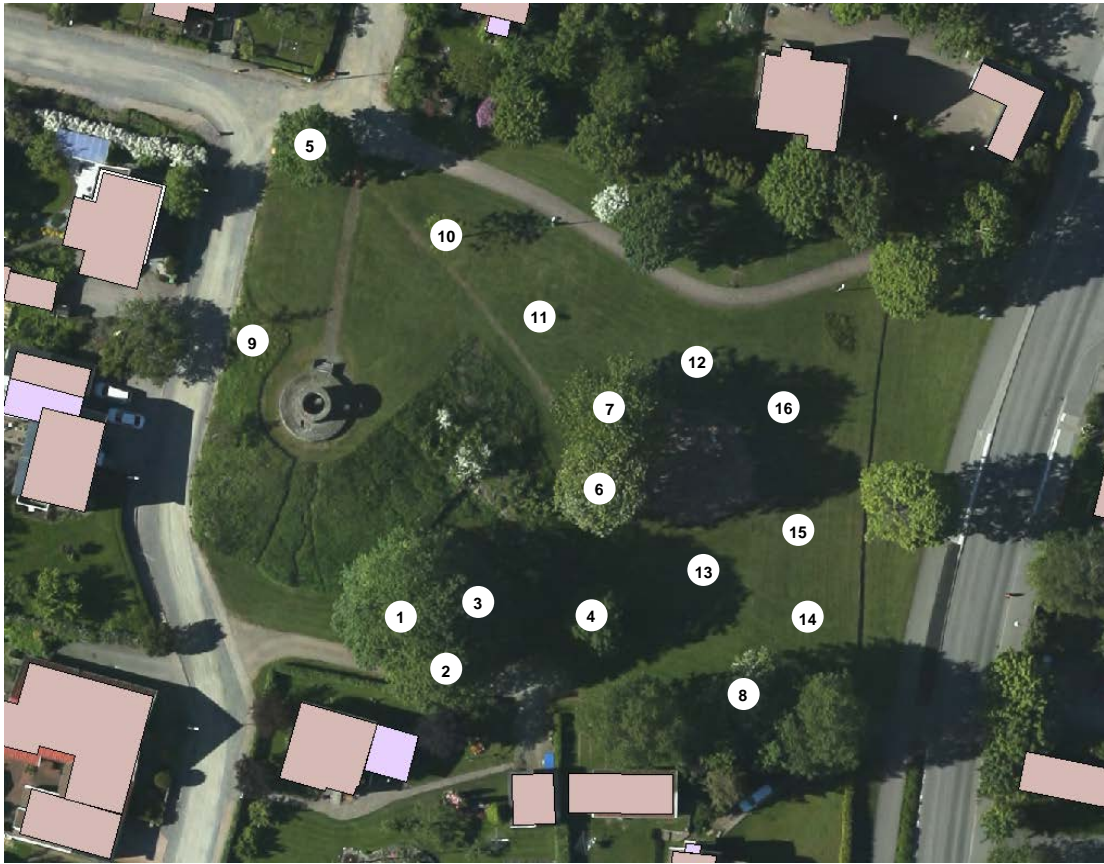
Planområdet är beläget på en av stadens högre platser. Nivåskillnaden mellan planområdets högsta nivå på Skomakarevägen i norr till områdets lägsta del på Varbergsvägen i söder är 12 meter.

Planområdet utgörs till största delen av befintlig stadsmiljö med bebyggd mark, till viss del bestående av privata villaträdgårdar. I planområdets mittersta del finns en parkyta med gräsytor och lövträd. I utredningen *Tätortsnära natur i Falkenberg* beskrivs området, nr 44, som en parkmiljö med medelgrova ädellövträd, med klass 4 av 5.

Träden inom parkytan har inventerats under år 2016. I parken finns tysklönn, hästkastanj, silverlind, avenbok, japansk zelkova, valnöt, manchurisk valnöt, vårtbjörk samt oxel. Några av träden, bland annat tysklönn och hästkastanj, är ca 100 år gamla och har en kron diameter på mellan 10-20 meter. Övriga träd är planterade år 2006, 2014 och år 2015. De flesta av träden inom parken bedöms ha god vitalitet men ett par har begränsade förutsättningar att bli äldre på grund av art och vitalitet. Beståndet bedöms vara robust inför eventuella hot, såsom sjukdomar och svampangrepp. Träd, särskilt, stora och gamla träd, är en tillgång i den annars hårt exploaterade stadsmiljön och bör värnas och bevaras. Flera ekosystemtjänster kan knytas till parken och dess funktioner, däribland luftrening, bullerdämpning, absorberande av vatten, välbefinnande, rekreation, kulturella m.m.

På Prästgatans norra sida, i planområdet södra del står en rad med 6 lindar. Trädraden bedöms skyddas av det generella biotopskyddet. Allér definieras som lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd. Träden ska vara planterade längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Träden längs Prästgatan bidrar till den lummiga karaktären i kvarteret och gaturummet kring Prästgatan. En planbestämmelse om att marklov krävs för trädfällning, *n*, har införts på plankartan för fastigheten Backen 3. Bestämmelsen om marklov omfattar även de två kastanjer som markerar fastighetens utfart mot Varbergsvägen.



*Bild 5. Träd inom parkytan, art och planteringsår.*

*1-5. Tysklönn, år 1920*

*6-7. Hästkastanj, år 1920*

*8. Oxel, år 1920*

*9. Vårtbjörk, år 2006*

*10. Manchurisk valnöt, år 2014*

*11-13. Valnöt, år 2015*

*14. Silverlind, år 2015*

*15. Avenbok, 2015*

*16. Japansk zelkova, 2015*

### Geoteknik

Inom fastigheten Serum 3 utförde Scandiaconsult år 1999 en geoteknisk utredning inför byggnation av befintliga flerbostadshus. Enligt utredningen består jorden inom fastigheten i huvudsak, under matjord och hårdgjord yta, av sand med inslag av grus till små djup. Djupet till berg eller stora block bedömdes till 0,2 till 1,3 meter.

Inom fastigheten Serum 1 utförde WSP år 2006 en sättningsutredning för att utreda orsaken till uppkomna sättningar på en av byggnaderna inom fastigheten. Tidigare har det legat ett stenbrott på fastigheten vilket styrks av utredningen. Stenbrottet har, innan byggnaderna uppfördes på 1970-talet, fyllts igen med material som nu gjort att sättningar uppkommit. Enligt utredningen utgörs fyllningen överst av 0,1-0,2 meters djup av sandig mulljord, därunder av en oregelbunden blandning av mulljord, silt, sand, grus samt byggnadsrester såsom tegel, slagg, betong, glas m.m. Provtagning utfördes till 3,2 och 3,7 meters djup. I samtliga provtagningshål har skikt och lager med varierande grad av organiskt material påträffats. Grundvattnet observerades vid utredningen till 2,0 till 2,3 meter under markytan.

Sigma Civil AB har år 2017 utfört en geoteknisk undersökning för Serum 1, 3 och 9. Syftet med undersökningen var att klargöra de geotekniska förutsättningarna för

framtida anläggningar inom fastigheterna. En stor del av undersökningen syftade till att närmare identifiera tidigare stenbrott och återfyllnaden av denna samt att lokalisera bergnivån inom området.

Utredningen konstaterar att naturliga jordlager utgörs generellt under mulljord, fyllning eller hårdgjorda ytor av sand med inslag av grus på berg. Berg i dagen förekommer även fläckvis inom området.

Lokalt kring det östliga bostadshuset inom fastigheten Serum 1 förekommer mäktigare fyllnadslager på berg. Fyllningen består bl.a. av mulljord, sand, grus, sten, tegel, växtdelar, torv och diverse organiskt material. Lagrets mäktighet varierar mellan 1,3 och 3,5 meter i utförda undersökningspunkter. Utförda sonderingar avslutas mot förmodat berg 0,3-3,6 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan +12,1 och +21,8.

Vid mätning i grundvattenrör år 2017 kunde ingen grundvattennivå lokaliseras. Grundvattenrör mättes under december år 2005 och januari år 2006 vid 7 tillfällen vardera. Uppmätt grundvattennivå varierade då mellan 2,0 och 2,3 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan +16,1 och +16,3 m.

Bortsett från läget för det tidigare stenbrottet är de geotekniska förhållandena för grundläggning i området relativt goda. Påträffad fyllning i läge för det tidigare stenbrottet är väldigt sättningbenägen, vilket inte minst påvisas genom uppkomna sättningar i befintlig byggnad. Naturligt lagrad jord är stabil med god bärighet. Inga sättningsproblem förväntas här för planerad exploatering.

Grundläggning av planerade byggnader föreslås utformas med platta på packad bergkrossfyllning. Utskiftning av sand, fyllning och organiskt material erfordras således under planerade hus.

## **Bebyggelse**

### Stadsbild

Varbergsvägen utgör en av Falkenbergs entrégator som i planområdets direkta närhet till största del kantas av låg villabebyggelse. Från planområdets nordöstra del har man utsikt över Falkenbergs sydöstra delar. Karaktären är blandad med villaträdgårdar med hus från olika åldrar, en rivningstomt, utsikt över Sloalyckans bostadsområde öster om planområdet, en verksamhetslokal samt ytor för parkering.

Parken utgör ett viktigt inslag i stadsbilden då den är en del av grönstrukturen i staden. Gång- och cykelvägen genom parken tillsammans med Otterdals torn lockar uppför backen vidare västerut.

Planområdets södra delar, runt kvarteret Backen, har en lägre höjd och karaktär av lummiga villakvarter. Även här är bebyggelsen från blandade åldrar med stora tomter.

Gaturummet kring Varbergsvägen är trafikintensivt med ett näst intill oavbrutet flöde av bilar, bussar, transportfordon, gång- och cykeltrafikanter.

Avsikten med den nya bebyggelsen inom kvarteret Serum är att förstärka och förbättra en av stadens entréer till stadskärnan. Genom att uppföra bebyggelse av en annan

karaktär än vad som finns på platsen idag är avsikten att göra kvarteret mer stadsmässigt. Inom norra delen av kvarteret Serum möjliggörs användningen bostadsändamål, kontor samt handel i bottenvåningen.

#### Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Inom planområdet finns i nuläget ca 50 lägenheter i flerbostadshus, 6 villor samt en lokal för verksamheter. Lokalen rymmer FaBo:s eget kontor och har tidigare varit butik. Flerbostadshusen i området är byggda på 1970-talet samt år 2000.

Planområdets centrala läge i Falkenberg innebär närhet till olika former av service, både i stadskärnan cirka 600 meter söder om planområdet, samt vid Tångarondellen ca 500 m norr om planområdet. Mataffär finns både 500 m norr om och 300 m väster om planområdet. Cirka 200 m väster om planområdet ligger Tångaskolan med förskoleklasser upp till årskurs 9 samt Kompisens förskola. Cirka 300 meter norr om planområdet finns Falkenbergs montessoriförskola Kastanjen samt 100 m nordöst om planområdet ligger Östra Gärdets förskola.

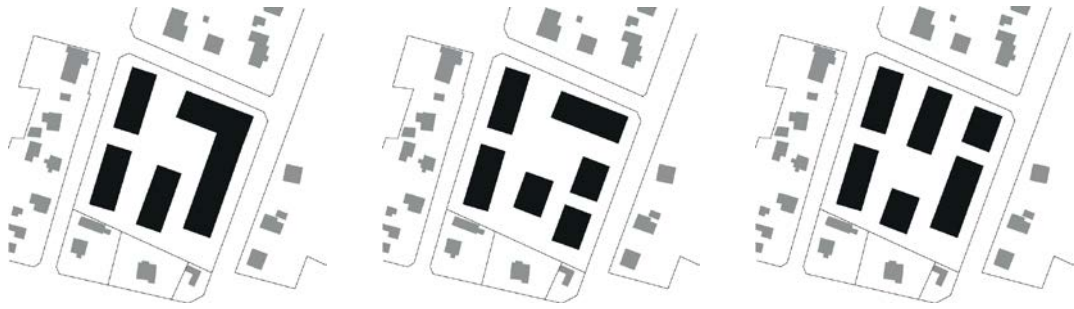
#### Ny bebyggelse i kvarteret Serum

Planförslaget möjliggör ca 100 lägenheter inom delar av kvarteret Serum vilket innebär ett tillskott på ca 50 lägenheter. Detaljplanen möjliggör en etappvis utbyggnad av nya flerbostadshus.

I samband med planarbetets start bjöd exploatören, Fabo, in berörda arkitekter som Fabo har ramavtal med, att ta fram förslag på hur ny bebyggelse i kvarteret Serum kan placeras och gestaltas. Fabo valde att jobba vidare med Tengboms arkitekter. Vid framtagande av förslag till detaljplan har Tengboms förslag fungerat som inspiration för utformning av planhandlingarna. Den formella plankartan möjliggör dock olika alternativ av placering och utformning av ny bebyggelse.



*Bild 6. Inspirationsbilder för ny bebyggelse inom norra delen av kvarteret Serum. T.v. Kvarteret sett från korsningen Varbergsvägen – Falkenerarevagen. T.h. Kvarteret sett från Varbergsvägen i norra delen av planområdet, intill Bergsvägen. Bilderna är fotomontage framtagna av Tengboms.*



*Bild 7. Detaljplanen möjliggör olika struktur och placering av nya byggnader. Bilden visar några exempel på strukturer som planen medger.*

Genom att orientera de nya byggnaderna i kvarterets ytterkant skapas en halvprivat, delvis upphöjd, innergård. I bottenvåningen inom kvarteret finns möjlighet att etablera mindre verksamheter, såsom butik, café m.m. då planen förutom bostadsändamål medger handel i bottenvåningen. I hela norra delen av kvarteret Serum möjliggörs även användningen kontor.

Parkering föreslås ske i ett delvis underjordiskt parkeringsgarage. Tillfart till garaget kan ske genom infart i gatunivå vid Varbergsvägen för att sedan fortsätta in under bebyggelsen i kvarteret, som en suterrängvåning. Genom parkeringslösningen skapas en, från Varbergsvägen sedd, upphöjd innergård mellan husen som möter upp höjdskillnaden inom planområdet, se vidare avsnitt *Parkering* sid 17.

Byggnader längs Varbergsvägen föreslås uppföras till en maximal nockhöjd på +30,5 meter över nollplanet. I korsningen Varbergsvägen – Bergsvägen ligger gatans höjd på +15,5 meter över nollplanet. Längre söderut längs Varbergsvägen, strax norr om korsningen vid Falkenerarevågen ligger gatunivån på +13,5 meter över nollplanet. Föreslagen bebyggelse mot Varbergsvägen kan därmed uppföras till en högsta nockhöjd på ca 15 meter över marknivå intill korsningen Varbergsvägen – Bergsvägen samt till en höjd av ca 17 meter över marknivå i kvarterets sydöstra hörn.

Byggnader mot Skomakarevågen i väster föreslås till en maximal nockhöjd på +33 meter över nollplanet. Intilliggande befintlig gatunivå på Skomakarevågen ligger på +23 meter över nollplanet. Föreslagen bebyggelse kan därmed uppföras till en högsta nockhöjd på ca 10 meter över marknivån. Utöver dessa nivåer är det möjligt att anordna suterrängvåning mot öster för att ta upp fastigheternas nivåskillnad.

#### Kulturmiljö och arkeologi

Fyra av villorna i planområdet omfattas av bebyggelseinventeringen. Bostadshuset på fastigheten Serum 7 är en villa uppförd på 1930–50-talet med röd tegelfasad och tegelförsett sadeltak. Byggnaden anges som byggnadshistoriskt intressant och har fått klass C. På Serum 8 finns en villa från 1920-talet med ljus putsad fasad och tegelförsett mansardtak. Villan anges vara välbevarad och vid inventeringen år 2006 nyligen renoverad. Byggnaden har klass B.

På Fastigheten Backen 2 finns en villa uppförd på 1920-talet. Huset har en blå träfasad med locklistpanel samt ett sadeltak med tegelbeklädning. Byggnaden har klass C. Bostadshuset på Backen 3 har en ljus putsad fasad med mörka detaljer runt fönster och

uteplats. Sadeltaket är försett med asbest och huset anges i inventeringen vara välbevarat. Huset har klass B.

Byggnaderna har i detaljplanen försetts med varsamhetsbestämmelser som anger att byggnadernas särdrag inte får förvanskas vid ombyggnation,  $k_1$ ,  $k_2$ ,  $k_3$  och  $k_4$ .



*Bild 8. Överst t.v. Serum 7, överst t.h. Serum 8, nedan t.v. Backen 2 och nedan t.h. Backen 3.*

I parken står Otterdahls torn. Tornet började byggas av Johan Otterdahl (1851-1926) i början av 1900-talet och byggdes av dansk rundsten. Otterdahl ville bygga ett torn så högt att man skulle kunna se ut över Kattegatt ända ner till Köpenhamn. Arbetet avbröts år 1914.



*Bild 9. Otterdahls torn*

Tornet förses i detaljplanen med bestämmelsen  $q$ , tornbyggnad ska bevaras.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## **Friytor, rekreation och lek**

### Lek och rekreation

Planområdet har närhet till promenadstigar kring Gruebäcken och Ätran samt inom det f.d. Tångareservatet, 100 meter väster om planområdet. Inom det före detta reservatet pågår för närvarande planarbete i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder samt att skapa ett park- och naturrum, Tånga Parkstad. Tånga parkstad utgör en viktig del av grönstrukturen i centrala Falkenberg.

I parken inom planområdet finns förutom Otterdahls torn, klippta gräsytor samt en lekplats. Falkenbergs kommun har för avsikt att avveckla denna lekplats då lekplats planeras i Tånga parkstad, norr om planområdet.

Förutom parken inom planområdet utgör villaträdgårdarna en viktig del av grönstrukturen i staden och inom det aktuella planområdet.

### Tillgänglighet och trygghet

Nivåskillnaden mellan planområdets högsta nivå i norr till lägsta del i söder är 12 meter. Bergsvägen är brant och mellan gatans högsta och lägsta punkt skiljer 7,5 meter vilket innebär en lutning på ca 8 %. Trottoar saknas på en sträcka längs Skomakarevägen.

En busshållplats finns inom planområdet, vid vilken buss 10 m.fl. stannar samt gång- och cykelväg som korsar planområdet vilket innebär att det är lätt att ta sig till och från området.

Vid korsningen Varbergsvägen – Falkenerarevägen är trafikmiljön otrygg och osäker. Det är skynd sikt i korsningen för de som kommer från öster på Falkenerarevägen samt svårt att korsa Varbergsvägen för gång- och cykeltrafikanter. Säker passage över Varbergsvägen saknas.

## **Gator och trafik**

### Trafikföring

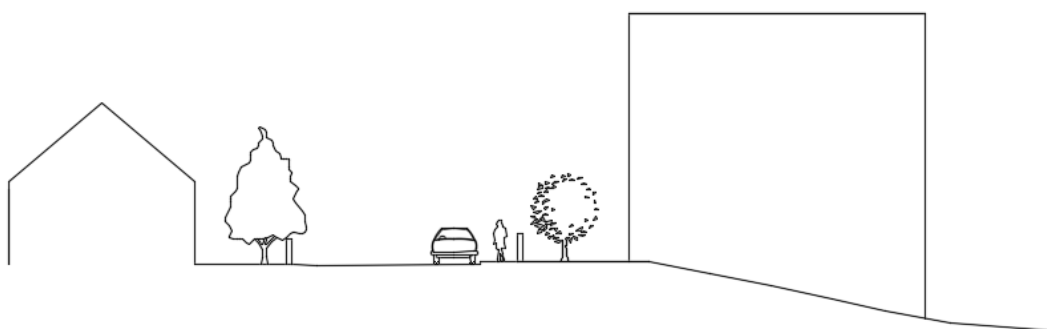
Planområdet angörs med bil från främst Varbergsvägen vidare via de mindre gatorna Bergsvägen, Skomakaregatan, Nortullsgatan, Prästgatan och Falkenerarevägen. Varbergsvägen utgör en av tillfartsvägarna till stadskärnan och är vältrafikerad av bilar, bussar och transporter. Trafiken har i mars år 2017 uppmätts till ca 4500 fordon per dygn på Varbergsvägen där högsta tillåtna hastighet är 40 km/h. På Bergsvägen är motsvarande siffra 250 fordon per dygn och hösta tillåtna hastighet 30 km/h. På Prästgatan, direkt söder om planområdet, uppmättes trafiken år 2013 till 130 fordon per dygn. Gatan har en högsta tillåtna hastighet på 30 km/h.

Falkenerarevägen kan enligt gällande detaljplan i området korsa parken. Denna sträcka har aldrig blivit genomförd och tas därför bort i samband med nu aktuellt planförslag.

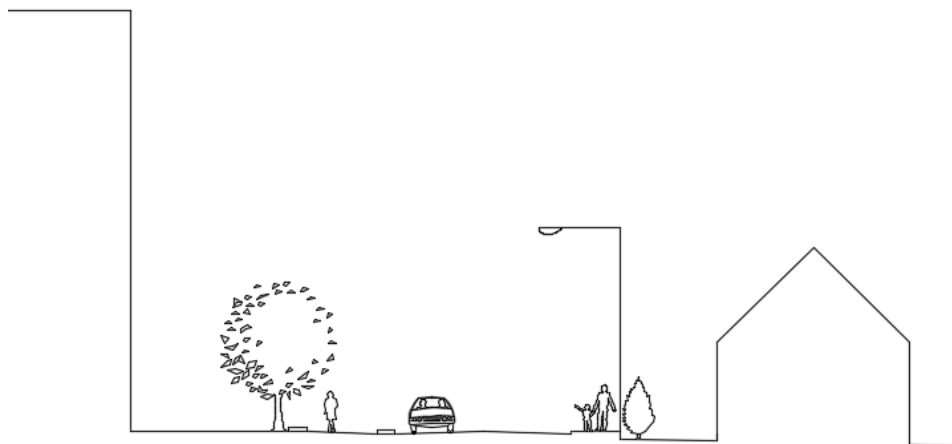
Otterdahlsvägen föreslås regleras från allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål. I övrigt föreslås inga förändringar av gatustrukturen.

Då Varbergsvägen är en vältrafikerad gata, längs med vilken även ett av stadens prioriterade gång- och cykelstråk löper, har kvartersmark som gränsar till Varbergsvägen försetts med utfartsförbud.

Planförslaget, som möjliggör omkring 100 bostäder i kv. Serum, dvs. en ökning av 50 lägenheter jämfört med befintlig situation, bedöms alstra cirka 500 trafikrörelser utifrån antagandet att varje lägenhet ger upphov till 5 fordonsrörelser per dygn. Antalet trafikrörelser som flerbostadshusen inom planområdet genererar beräknas vara en fördubbling mot vad befintliga lägenheter genererar. Dock finns goda förutsättningar att välja andra transportmedel än bil, t.ex. buss eller cykel, då området har närhet till vältrafikerad busshållplats, cykelstråk och järnvägsstationen.



*Bild 10. Sektion av Skomakarevägen sedd mot norr. Föreslagen ny bebyggelse inom kv. Serum på gatans högra sida.*



*Bild 11. Sektion av Varbergsvägen sedd mot norr. Föreslagen ny bebyggelse inom kv. Serum på gatans vänstra sida.*



## Utfarter

Inom planområdet finns för närvarande fyra in-/utfarter från kvartersmark till Varbergsvägens västra sida. Fastigheterna som har utfart mot Varbergsvägen är Serum 9, Backen 2 och 3.

Varbergsvägen utgör en av tillfartsgatorna till centrum. Längs gatan har buss 10 sin sträckning samt en av stadens prioriterade gång- och cykelstråk. Avsikten med planförslaget är att på dessa grunder minska antalet utfarter för att på så sätt göra trafikmiljön säkrare. Genom att minska korsningspunkterna över gång- och cykelvägen som löper längs Varbergsvägens västra sida ökas säkerheten för trafikanterna, både för de som trafikerar Varbergsvägen, gång- och cykelvägen samt för fastighetsägarna till ovan givna fastigheter.

Utfartsförbud har i detaljplanen lagts ut mot Varbergsvägen med undantag för en utfart från Serum 9. Denna utfart avses försörja flerbostadshusen inom kvarteret Serum samt bostadshuset på Serum 7. Utfarten föreslås placeras i en punkt där sikten är god. Fastigheterna Serum 6 och 7 ska fortsättningsvis ha möjlighet att passera Serum 9 för utfart. Utfarten bör säkras genom servitut, se vidare genomförandebeskrivningen

Ut- och infart till fastigheten Backen 2 har i planförslaget säkrats till Otterdahlsvägen. Otterdahlsvägen som för närvarande utgör tillfart till Backen 1 bedöms även kunna fungera som tillfart för Backen 2. Vägen, som tidigare ägts och skötts av kommunen, föreslås flyttas över till kvartersmark, se vidare genomförandebeskrivningen.

Tre fastigheter på Varbergsvägens östra sida, Pilen 1, 2 och 3, har i aktuell detaljplan även fått utfartsförbud mot Varbergsvägen. Detta i syfte att värna trafiksäkerheten samt framkomligheten på Varbergsvägen. Fastigheterna har utfart via Broslättsvägen.

## Parkering

Bilparkering sker på tomtmark. Gällande parkeringsnorm för bilar anger 11 platser/1000 BTA bostäder samt 20 platser/1000 BTA övrig handel.

Flerbostadshusen inom planområdet genererar ett behov av ca 110 parkeringsplatser. Parkering föreslås i en pelar-/ däckkonstruktion med parkering under däck, en form av underjordiskt garage som mot Varbergsvägen blir en suterrängvåning som tar upp höjdskillnaden inom planområdet. I gatunivån under däck, skapas parkeringsplatser, lokaler för cykelparkering, serviceutrymmen för bostäderna samt lokaler för mindre verksamheter.

Gällande parkeringsnorm för cykel anger 25 platser/1000 BTA bostäder samt 15 platser/1000 BTA handel vilket genererar ett behov av ca 270 platser för cykel.

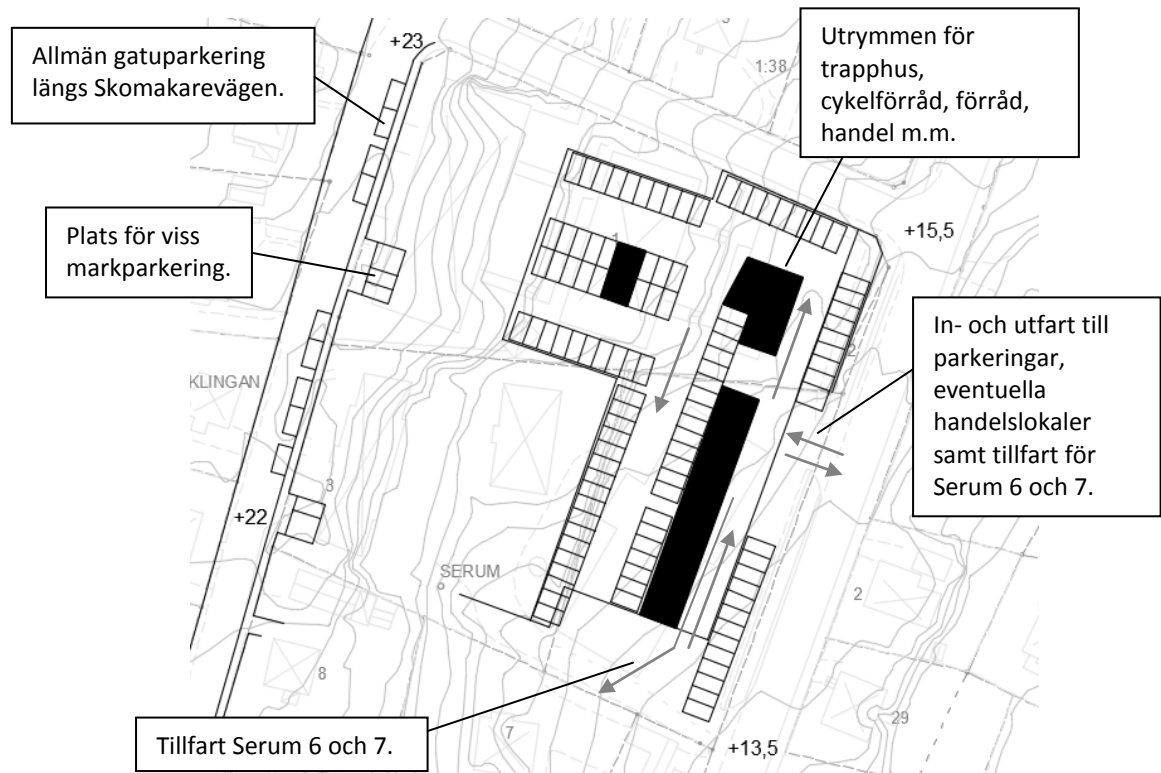


Bild 12. Illustration av möjlig utformning av underjordiskt garage inom kv. Serum med infart i gatunivå från Varbergsvägen samt gatuparkering intill Skomakarevägen.

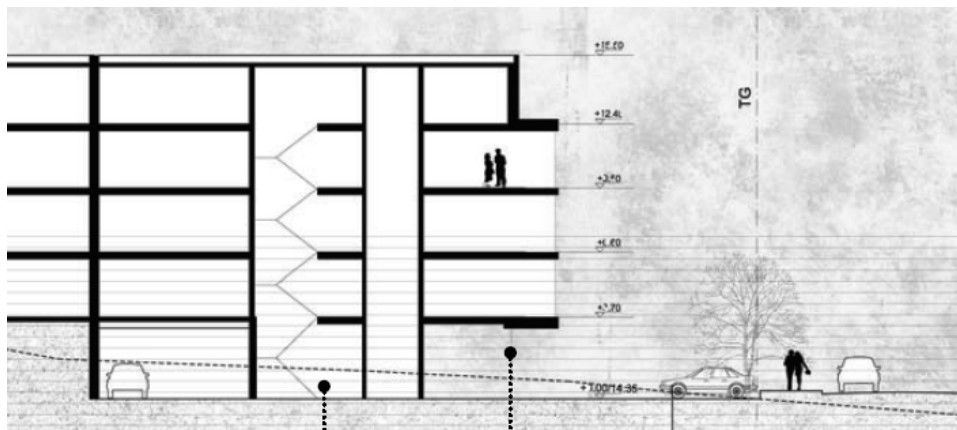


Bild 13. Sektion som visar princip för utformning av byggnad med delvis underjordiskt garage. Sektionen visar byggnad som gränsar mot Varbergsvägen. Källa: Tengboms.

### Gång- och cykel

Huvudstråken för gång- och cykel passerar planområdet utmed Varbergsvägen i nord-sydlig riktning. En gång- och cykelväg korsar även planområdet i öst-västlig riktning som en förlängning av Falkenerarevagen genom parken. På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken. Viktiga målpunkter för gång- och cykeltrafikanter är järnvägstationen i norr, centrum i söder, Tångaskolan i öster samt handel- och bostadsområden, bland annat på Sloalyckan, i väster.

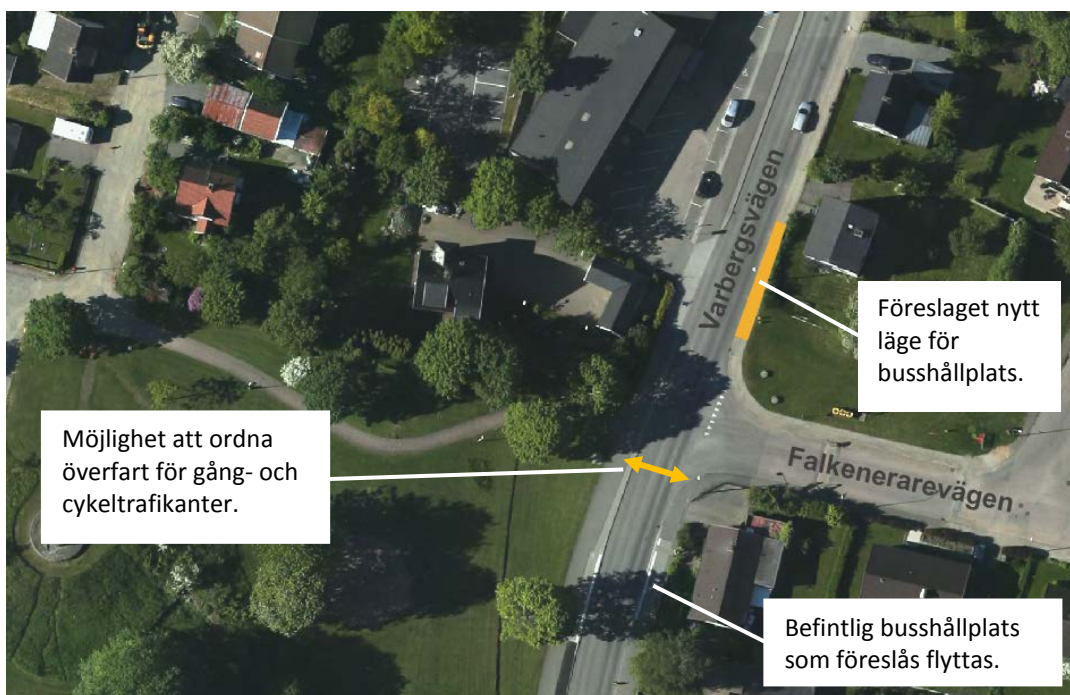
Passage för gång- och cykeltrafikanter saknas över Varbergsvägen i höjd med planområdet. Möjligt läge för ny utfart föreslås i bild 13.

### Kollektivtrafik

Busshållplats Falkenerarevagen ligger inom planområdet och trafikeras av busslinje 10 (Bussterminalen – Falkenberg station), 553 (Falkenberg – Morup) och 555 (Falkenberg – Ullared – Älvsered).

Busshållplatsen på Varbergsvägens östra sida föreslås flyttas ca 50 meter norrut i syfte att göra trafikmiljön säkrare i korsningen Falkenerarevagen – Varbergsvägen.

Falkenbergs station som trafikeras av Öresundstågen ligger ca 1 km norr om planområdet.



*Bild 14. Förslag till flytt av busshållplats.*

## **Hälsa och säkerhet**

### Buller och vibrationer

Utifrån uppmätta trafikmängder på Varbergsvägen, Bergsvägen och på Prästgatan har trafikbullernivåer beräknats i en utredning framtagen av Sweco, 2017-05-11. Trafikbullernivåer har beräknats för trafikmängderna år 2017 samt genom uppräknade trafikmängder år 2040.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> bör bullret inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Trafikmängderna från Varbergsvägen samt Bergsvägen ger beräknat trafikbuller inom kv. Serum på 61 dBA ekvivalent nivå vid fasad mot Varbergsvägen år 2040, 57 dBA mot Bergsvägen samt 47 dBA mot Skomakarevägen. Skyddad sida kan åstadkommas på fasaden mot innergården där ekvivalenta nivåer beräknas till max 47 dBA.

Tung trafik på Bergsvägen ger betydande bidrag till maxnivåer inom kvarteret, särskilt nattetid. Genomförda trafikmätningar på Bergsvägen visar att ca 4 % av fordonen som trafikerar gatan utgörs av tung trafik, dvs. fordon till en längd av 6-25 meter. Mellan kl. 22.00-06.00 på vardagar trafikerar gatan endast av ett tungt fordon. Fordonet trafikerar gatan mellan 05.00-06.00 på vardagar vilket ger en betydande påverkan på karterade maxnivåer inom kvarteret. Då det endast rör sig om ett fordon under vardagar har den tunga trafiken nattetid på Bergsvägen bedömts som försumbar.

För villafastigheterna inom planområdet, inom kv. Serum och kv. Backen har bullerutredningen visat på att bostadshusen på Backen 2 och 3 berörs av högst ekvivalent nivåer från Varbergsvägen på 58 dBA år 2040. Ett uthus på Serum 6 berörs av nivåer på 61 dBA ekvivalent nivå. Stora delar av de befintliga villafastigheterna inom kv. Backen omfattas av maxnivåer högre än 70 dBA.

En planbestämmelse om att vid bygglovstillfället gällande bullerregler ska följas har införts på plankartan.

#### Radon och förorenad mark

Uppmätta värden av radon varierar mellan  $11,6 \pm 2,5$  och  $15,1 \pm 3,0$  kBq/m<sup>3</sup>, vilket tyder på radonhalter inom normalriskintervallets nedre del.

Potentiellt förorenad mark bedöms finnas på fastigheterna Serum 1, 3 och 9. På fastigheterna Serum 3 och 9 har det tidigare legat ladugårdsbyggnader. På Serum 1 har det tidigare förekommit stenbrytning där stenbrotten fyllts igen med fyllnadsmassor.

På fastigheten Serum 9 finns en notering om potentiella markföroreningar av klass 2. På Serum 3 låg tidigare Möllers plåtslageri innan befintliga flerbostadshus byggdes.

På fastigheten Serum 9 finns en notering om potentiella markföroreningar av klass 4 (liten risk). I slutet av 1920-talet fanns inom fastigheten en fabrik vid namn AGO som bl.a. tillverkade flugfångare. På 1950-60-talet fanns på fastigheterna en skofabrik. Byggnaden på Serum 9 har därefter inhyst mataffär, bildelsaffär, rörgrossist samt kontor.

Föroreningar över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) har påträffats runt den gamla stenkrossen på fastigheten Serum 1 och på parkeringen intill Varbergsvägen på fastigheten Serum 9. PAH: er och metaller är de föroreningar som främst har påträffats på området. Halter av metallen barium översteg riktvärdet för MKM. Halter över KM, gällande PAH och metaller, överstegs i provpunkter på Serum 1 och Serum 9.

I det uttagna vattnet på fastigheten Serum 1 påvisades PAH: er över riktvärdet för både dricksvatten och miljörisker för ytvatten. Riktvärdet för miljörisker för ytvatten överstigs med en faktor 6,8 med avseende på PAH-H. Påträffade föroreningar medför att det inte kan uteslutas att föroreningen kan ha spridits till ett större område.

Planbestämmelse om att marken ska vara sanerad till känslig markanvändning innan startbesked får ges, *m*, har införts på plankartan inom Serum 1 och 9.

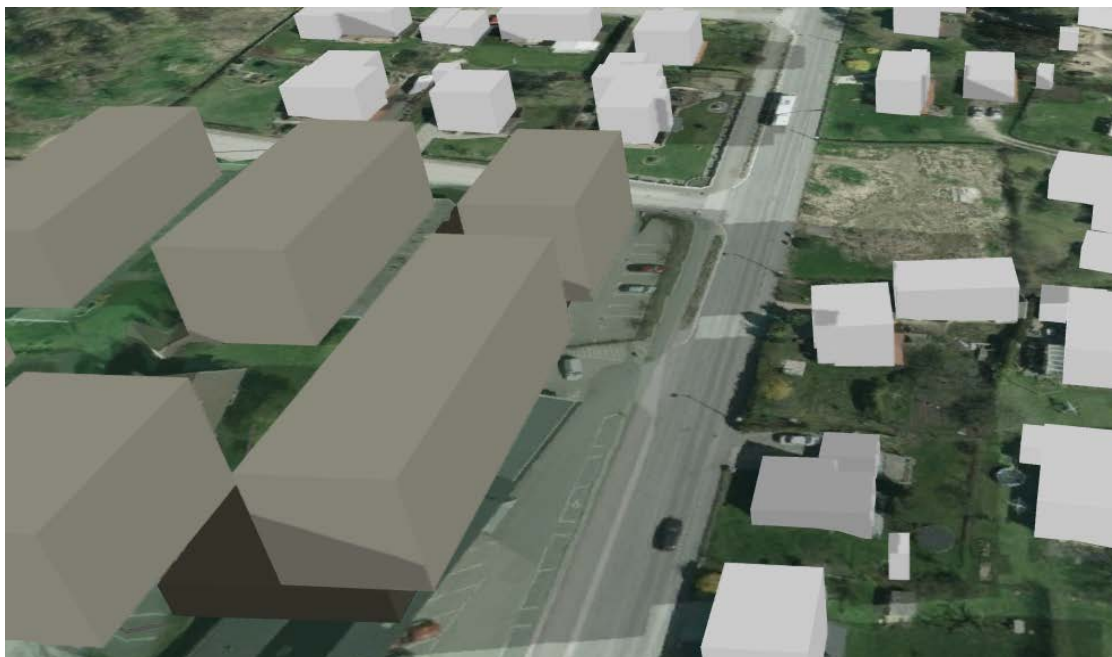
### Skuggor

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska bostäder mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Dock anges inga exakta värden. Enligt Boverkets skrift Solklart från år 1991 är rekommendationen 5 timmars sol per dag mellan klockan 9-17, vid vår/ höstdag-jämning för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

Skuggorna som föreslagen bebyggelse inom kv. Serum ger upphov till har översiktligt studerats i modelleringsprogrammet CityPlanner. Resultatet visar att skuggorna från flerbostadshusen på kv. Serum når byggnaderna på fastigheterna Sadel 2 och 3 på östra sidan om Varbergsvägen omkring kl 16.00 under sommarmånaderna maj-augusti. Omkring kl. 18 skuggas stora delar av de två fastigheterna.



*Bild 15. Norra delen av planområdet sett från söder. Bilden visar skuggor från föreslagen bebyggelse omkring kl. 16.30 i juni.*



*Bild 16. Norra delen av planområdet sett från söder. Bilden visar skuggor från föreslagna bebyggelse omkring kl. 18 i juni.*

Intilliggande fastigheter som gränsar till planområdet bedöms efter planens genomförande fortfarande ha 5 timmars sol per dag mellan klockan 9-17, vid vår/höstdagjämning för bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser. Se vidare *PM Skuggstudie*.

För nytillkommande bostäder inom kv. Serum behöver lägenheternas storlek och placering studeras i samband med detaljprojektering av området för att alla lägenheter ska nå upp till rekommendationerna. Skuggbildningen kan t.ex. innebära begränsningar i möjligheten att göra ensidiga lägenheter eller kräva att husen byggs smalare än vad illustrationskartan eller modelleringen visar.

### Skyddsrum

Skyddsrum finns inom planområdet, på fastigheten Serum 1, med 73 platser. Om en byggnad ska rivras ska en ansökan skickas till Myndigheten för samhällsnytt och beredskap (MSB) samt en kopia på rivningslovet. Detaljplanen medger att byggnaden innehållande skyddsrummet kan rivras och ersättas med en ny byggnad. Aktuellt förslag till detaljplan ställer inget krav på att nytt skyddsrum ska uppföras.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

#### Värme, gas, el, bredband och opto

Fjärrvärmeledningar finns i Falkenerarevägen samt Skomakarevägen.

Elledningar finns i gatorna inom planområdet. Elcentral finns i ett av husen inom Serum 1. Avsikten är att flytta denna central till en plats inom Tånga Parkstad. Område

för teknisk anläggning, *E*, kan i så fall säkras inom pågående planarbetet för Tånga parkstad. Arbete pågår för att färdigställa samrådshandlingar.

Skanova har fiberledningar i Varbergsvägen, Bergsvägen samt ledningar som korsar kv. Serum och kv. Backen. Områden för allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmarken har därför lagts ut på plankartan, *u*. Även Tele2 har fiberledningar inom planområdet, i Falkenerarevägen samt Skomakarevägen.

### Avfall

Soppantering sker idag vi uppsamlingskärl på gårdarna inom kvarteret Serum. För villorna hämtar sopbilen upp kärlen vid gatan.

Avfallshantering föreslås ske inom tomtmark. Falkenbergs kommun utreder möjligheterna för etablering av sopsug vilket i så fall skulle kunna bli aktuellt för planområdets norra del. I väntan på att ett eventuellt sopsugsystem byggs upp ska kvarteret utformas med en ordinär lösning som fungerar.

## **6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET**

### **Berörda markägare**

Marken inom planområdet ägs till 1/3 av Falkenbergs kommun, 1/3 av Falkenbergs bostad AB (Fabo) samt 1/3 av privata fastighetsägare. Falkenbergs Bostads AB är exploatör inom området.

### **Organisatoriska och administrativa frågor**

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/exploatör för meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar sker till berörd ledningshavare.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i tabellen på nästa sida.

<i>Anläggning</i>	<i>Anläggningsägare</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Driftsansvarig</i>
<b>Allmänna platser</b>			
GATA	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun/ Exploatör	Falkenbergs kommun
PARK	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun/ Exploatör	Falkenbergs kommun
Vatten, dag- och spillvatten	Favrab	Favrab	Vivab (på uppdrag av Favrab)
Gatubelysning	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun/ Exploatör	Falkenbergs kommun
Elledningar	Falkenbergs energi	Falkenbergs energi	Falkenbergs energi
Gasledning	EON	EON	EON
Fjärrvärme	Falkenbergs energi	Falkenbergs energi	Falkenbergs energi
Fibernät	TeliaSonera Skanova, Tele2	TeliaSonera Skanova, Tele2	TeliaSonera Skanova, Tele2
KabelTV	Telenor	Telenor	Telenor
Busshållplats	Falkenbergs kommun/ Hallandstrafiken	Falkenbergs kommun/ Exploatör	Falkenbergs kommun/ Hallandstrafiken
<b>Kvartersmark</b>			
B <sub>1</sub> HK	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
B <sub>2</sub>	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare

*Bild 17. Ansvarsfördelningen inom planområdet.*

#### Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Marken inom delar av kvarteret Serum ska vara sanerad till känslig markanvändning innan startbesked får lämnas.

Marklov krävs för trädfällning inom fastigheten Backen 3. Se vidare kap. 5 Natur - Mark, vatten och vegetation.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen. Nedan redovisas föreslagna förändringar av fastigheter inom planområdet samt deras innebörd:



	<i>Fastighet</i>	<i>Användning</i>
1	Serum 1	Utökas med del av Serum 2 (mindre än 2 m <sup>2</sup> ).
2	Backen 1	Utökas med del av Östra Gärdet 1:38, ca 170 m <sup>2</sup> . *
3	Backen 2	Utökas med del av Östra gärdet 1:38, ca 82 m <sup>2</sup> . *

\* Alternativt utökas Backen 2 med 252 m<sup>2</sup>.

Detaljplanen redovisar att mark för allmän plats ska upplåtas på följande fastigheter (delar är redan upplåtna). Detta innebär även att fastighetsregleringar bör genomföras för följande fastigheter:

4	Serum 1	Gata, ca 19 m <sup>2</sup> .
5	Serum 2	Gata, ca 25 m <sup>2</sup> .
6	Serum 6	Gata, ca 20 m <sup>2</sup> .
7	Serum 9	Gata, ca 100 m <sup>2</sup>
8	Falsklingan 1	Gata, ca 14 m <sup>2</sup> .



Bild 18. Förslag till justering av ytor inom planområdet.

### Ledningsrätt och servitut

Fastigheterna Serum 3, 6 och 7 har servitut för tillfart som belastar delar av Serum 9. Då befintlig utfart på Varbergsvägen föreslås flyttas norrut föreslås servitut för Serum 3 upphävas samt servitut för Serum 6 och 7 ombildas för att passa den nya utfarten för området. Område på Serum 9 ska vara tillgängligt för in- och utfart för Serum 6 och 7. Detta regleras genom en administrativ bestämmelse på plankartan,  $a_1$ , samt bör även regleras genom servitut.

Fastigheterna Serum 1, 2, 6 och 9 belastas av servitut för gång- och cykelväg, gatubelysning samt stödmur till förmån för Östra Gärdet 1:38. Servitutet föreslås upphävas med anledning av den markreglering som föreslås under föregående avsnitt, se vidare *Fastighetsbildning och dess konsekvenser*.

Område som tillhör fastigheten Östra Gärdet 1:38 (Otterdahlsvägen) föreslås överföras till kvartersmark och fastigheten Backen 1. Utfart för Backen 2 via Otterdahlsvägen bör därför säkras genom servitut. Tillfart har på plankartan säkrats genom bestämmelsen  $a_2$ . Alternativt tillförs markområdet Backen 2. Befintlig utfart för Backen 1 via Otterdahlsvägen kan i så fall säkras genom servitut.

Område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar har med den administrativa bestämmelsen  $u$  lagts ut på kvartersmark för att säkra tillgängligheten till Skanovas fiberledningar. Genom  $u$ -område kan ledningsrätt skapas. Fastigheter som berörs av  $u$ -område är Serum 3, 6 och 9 samt Backen 1 och 2.

Falkenbergs vatten och renhållnings AB (Favrab) har ett servitut för ledningar som belastar fastigheten Serum 9.

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

### **Ekonomiska frågor**

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten. Det kan även regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

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

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

### Avtal

Exploatören bekostar delvis upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan berörd exploatör och Falkenbergs kommun. Planavgift, i enlighet med en av

kommunfullmäktige beslutad taxa, kommer i samband med bygglovgivning att uttagas på mark som ej omfattas av planavtalet.

Exploateringsavtal ska skrivas mellan Falkenbergs kommun och Fabo som är ägare till fastigheterna Serum 1, 2, 3 och 9. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och ska godkännas senast samtidigt med antagande av föreliggande detaljplan. I avtalet regleras exploatörens eventuella ansvar för iordningställande av allmän plats (grönytor, gator, belysning, busshållplats m.m.), överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriatgärder, erläggande av exploateringsavgift m.m.

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

Överenskommelser om fastighetsregleringar eller annan köpehandling som berör ändring av fastighetsbildningen, tecknas mellan berörda markägare. Överenskommelserna reglerar ersättning och övriga villkor.

#### Inlösen och ersättning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Detaljplanen innebär att delar av befintlig kvartersmark omvandlas till allmän plats. Exploatören ska till kommunen kostnadsfritt överlåta egen ägd mark inom exploateringsområdet som i kommande detaljplan blir utlagd som allmän platsmark.

Inlösen av allmän plats avseende fastigheterna Falsklingen 1 och Serum 6 sker genom överenskommelser mellan kommunen och respektive fastighetsägare. Överenskommelserna reglerar ersättning och övriga villkor.

#### **Tekniska frågor**

##### Särskilt viktiga genomförandefrågor

Inom fastigheten Serum 1 finns skyddsrum med 73 platser. Om en byggnad, innehållandes ett skyddsrum, ska rivas ska en ansökan skickas till Myndigheten för samhällsnytt och beredskap (MSB) samt en kopia på rivningslov.

På Serum 1 har Falkenbergs energi en elcentral som avses flyttas utanför planområdet. En eventuell flytt bekostas av exploatören.

Busshållplatsen på Varbergsvägens östra sida föreslås flyttas ca 50 m norrut i syfte att göra trafikmiljön säkrare i korsningen Falkenerarevågen – Varbergsvägen. Falkenbergs kommun genomför anläggandet av ny busshållplats. Exploatören bekostar anläggandet genom en exploateringsavgift. Detta kommer att intas som villkor i exploateringsavtalet.

## **7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Detaljplanen innebär att befintliga flerbostadshus kan ersättas med ny bebyggelse med användningen bostäder, handel och kontor. Detaljplanen innebär också att befintlig villabebyggelse vid ombyggnad ska beakta kulturhistoriska värden. Vidare säkerställs befintlig parkmiljö med befintlig tornbyggnad. Föreslagna byggnader har en något annan karaktär än omgivande och befintlig bebyggelse då högre byggnader föreslås. Nyttillkommande bebyggelse kan bli ett modernt tillskott i en annars varierad bebyggelsestruktur med villor och flerbostadshus från olika åldrar.

Ny föreslagen bebyggelse innebär en förändring av kvarteret samt även viss förändring av intilliggande gaturum vilket även påverkar intilliggande villor. Hänsynen till befintlig villabebyggelse har tagits genom reglering av kvarterets struktur. Detta genom att i detaljplanen reglera mötet mellan flerbostadshusen inom kv. Serum och villorna på Serum 7 och 8 till en struktur där byggnadskropparna lämnar öppningar mot gården så att inte en hel sammanhängande byggnadskropp placerats i fastighetsgräns och bildar en mur mellan flerbostadshus och villor inom kvarteret. Anpassning har gjorts genom att föreslagna byggnadshöjder är lägre mot Skomakarevägen vid planområdets högsta punkt. Mot Bergsvägen tillåts bebyggelse i två olika nivåer för att möta upp höjdskillnaden som finns inom kvarteret. Planförslaget reglerar i övrigt inte utformningen av bebyggelsen, såsom fasadmaterial eller takutformning.

Planförslaget innebär fler fordonsrörelser vilket främst bedöms belasta Varbergsvägen där in- och utfart föreslås.

I nuläget innebär planförslaget sannorlikt ett tillskott av hyresrätter då fastigheterna inom kv. Serum ägs av FaBo. Detaljplanen har dock inga möjligheter att säkerställa huruvida planområdet bebyggs med hyresrätter eller bostadsrätter.

Planen möjliggör blandad användning vilket innebär att även arbetsplatser kan tillskapas inom kvarteret, samt handel i bottenvåningen vilket kan bidra till servicen i området.

Förutsättningar finns att boende inom planområdet lätt kan utnyttja kollektivtrafik eller ta sig vidare i staden till fots eller på cykel. Det bedöms därför finnas goda förutsättningar för att välja hållbart resande.

## **8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planen har utarbetats av Anna Modigh på Samhällsbyggnadsavdelning på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Janna Andersson, Linda Larsson, Charlotte Ljung och Annika Wahlström deltagit.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Anna Modigh

Planarkitekt

Daniel Helsing

Planchef