



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för

Skrea 5:4 m fl, Lyckan

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2017-03-21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
1.1	ALLMÄNT	3
1.2	BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET	3
2	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA	4
2.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
2.2	PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN	4
2.3	LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
3.1	KOMMUNALA MÅL OCH MILJÖMÅL M FL.	6
3.2	ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN	6
3.3	FÖRORDNANDEN	7
4	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	7
4.1	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000	7
4.2	MILJÖKVALITETSNORMER	8
4.3	STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD	8
5	BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	9
6	FÖRUTSÄTTNINGAR	9
6.1	NATUR	9
6.2	BEBYGGELSE	11
6.3	TRAFIK	14
6.4	FRIYTOR	14
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	14
6.6	TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
7	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	15
7.1	PLANOMRÅDETS STRUKTUR OCH UPPBYGGNAD	15
7.2	BEBYGGELSENS PLACERING OCH UTFORMNING	15
7.3	NATUR OCH KULTUR	19
7.4	TRAFIK	20
7.5	FRIYTOR	22
7.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	22
7.7	TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
8	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	24
8.1	ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	24
8.2	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	28
8.3	EKONOMISKA FRÅGOR	29
8.4	TEKNISKA FRÅGOR	29
9	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	30
10	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2017-03-21
- Plankarta och illustrationskarta, 2017-03-21

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2014
- Fastighetsförteckning, 2017-03-22
- Dagvattenutredning, MPB markprojekteringsbyrå AB, 2016-10-07
- Geoteknisk utredning, Öhman & Öhman AB, 1995-12-05 och Norconsult, 2012-03-07
- Arkeologisk utredning och förundersökning, Raä 204, Kulturmiljö Halland, 2011 och 2013
- Arkeologisk utredning och förundersökning, Raä 221, Kulturmiljö Halland, 2012
- Naturvärdesinventering, Pro Natura, mars 2014
- Behovsbedömning, 2016-06-29
- Trafikbuller PM, Falkenbergs kommun, 2016-03-09

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta m.m. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

1 INLEDNING

1.1 ALLMÄNT

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL 2010:900). All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl.a. anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom delöversiktsplaner (DÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras sakägare och olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Det aktuella planområdet benämns i delöversiktsplanen för centralorten, antagen år 2007, som område 7 Sydvästra delen av Skreaområdet (Mannaberg). Det relativt långsträckta området, gränsar omedelbart mot sydväst bl.a. till en detaljplan från februari 2001. Nu aktuellt planområde ingick i nämnda detaljplan, men under planarbetets gång fick detaljplanen beskäras väsentligt. Detta bl.a. på grund av omfattande förekomst av arkeologiska fynd i områdets mellersta del, samt att ägaren till befintliga jordbruksfastigheten Skrea 5:4 då motsatte sig exploatering. Således sköts frågan om detaljplanläggning för delar av området på framtiden.

Stadsbyggnadskontoret fick av kommunstyrelsens arbetsutskott år 2005 i uppdrag att undersöka möjligheten att samordna planläggningen för fastigheterna inom område 7 i delöversiktsplanen. Område 7 berörde förutom de båda kommunägda fastigheterna Skrea 9:36 och 8:5 även den privatägda Skrea 5:4. Efter diskussioner med ägaren tillkom en överenskommelse innehållande tre avtal. Avtalen innebar att genom fastighetsreglering behöll ägaren till Skrea 5:4, 13 500 kvm mark, bebyggd med bostadshus och ladugård. Övriga delar av fastigheten överfördes till de kommunalt ägda fastigheterna Skrea 8:5 och Skrea 5:3.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten till nya bostäder och en förskola. Avsikten är att säkra tillgängligheten till omgivande naturområden, värna grönstrukturen inom området samt att möjliggöra för flera olika bostadstyper; friliggande enbostadshus, radhus, kedjehus och flerfamiljshus. Denna blandning är önskvärd då intilliggande områden övervägande består av villor.

Planförslaget omfattar ca 200 nya bostäder varav ca 60 villor, ca 30 lägenheter i rad-/kedjehus, 80-110 lägenheter i flerbostadshus samt en förskola med plats för 6 avdelningar. Inom planområdet finns 13 befintliga bostadsfastigheter. Största delen av planområdet ägs av Falkenbergs kommun. Befintliga bostäder vid Skrea Stationsväg och längs Lyckans väg ägs av privata fastighetsägare.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2011-01-11 § 26 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse inom delar av Skrea 9:26, Skrea 8:5 och Skrea 5:4 m fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-03-21 § 63 att planen handläggs enligt nu gällande plan- och bygglag (2010:900) samt att godkänna föreliggande planförslaget för samråd. Detaljplanen föreslås handläggas med utökat planförfarande vilket innebär att förslaget kommer att skickas ut på remiss två gånger, samrådsskede respektive granskningsskede.

Planförslaget är ute på samråd under april-maj 2017, preliminärt bedöms granskning av förslaget ske under fjärde kvartalet 2017 och därefter antagande i kommunfullmäktige första kvartalet 2018.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger i Skrea, drygt 4 km söder om Falkenbergs centrum. Området avgränsas av Strandvägen i söder, Skrea Stationsväg i väster och skogsområde i norr och öster. Planområdet är cirka 21 ha stort.



Bild 1. Planområdets läge i Falkenberg.

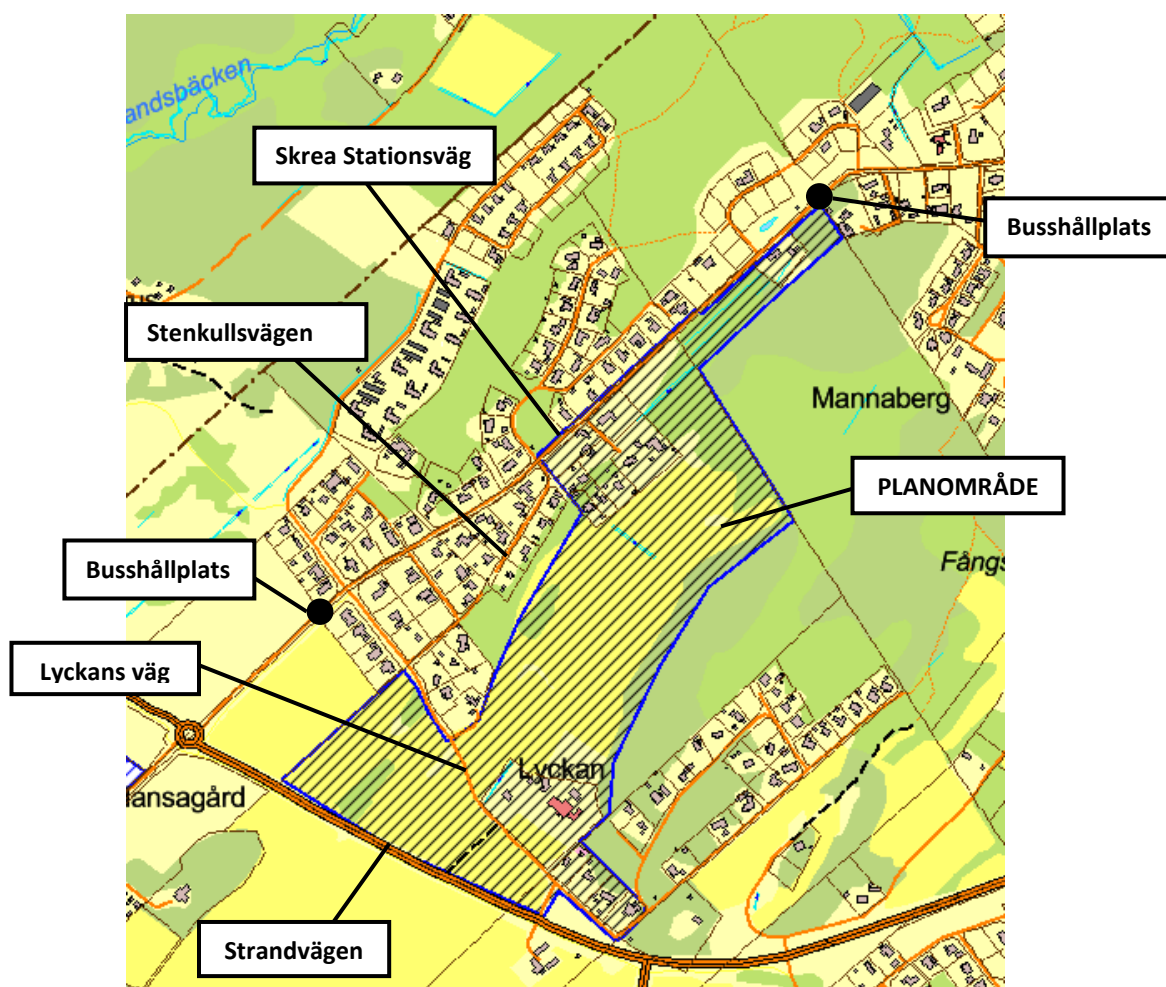


Bild 2. Planområdets avgränsning

Större delen av planområdet berör obebyggda fastigheter som ägs av Falkenbergs kommun. I planområdet ingår också ett antal befintliga bostäder vid Skrea Stationsväg och Lyckans väg som ägs av privata fastighetsägare.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 KOMMUNALA MÅL OCH MILJÖMÅL M FL.

Kommunfullmäktige beslutade år 2016 om fyra utvecklingsmål för kommunen:

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

Utvecklingsmålen utgår från kommunens vision: ”Vi växer för en hållbar framtid” där kommunen tydliggör sin ambition att växa och vara minst 50 000 invånare år 2030.

3.2 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

I den kommuntäckande översiktsplanen, Översiktsplan 2.0, antagen år 2014 anges området som område för blandad bebyggelse.

I delöversiktsplan för Falkenbergs centralort (DÖP), antagen år 2007, anges föreslagen markanvändning till bostäder, område 7. Tillsammans med område 5, Detaljplan för Skrea 4:7 m.fl. som vann laga kraft i januari år 2016, tas områden med höga rekreativevärden i anspråk. Det är viktigt att de strövvänliga natur- och landskapspartierna centralt inom och genom Mannaberg värnas, vidare att stråket är ”obrutet” mot sydväst och havet. Hela bergsområdet ”Mannaberg” är väl nyttjat av boende i närheten och har höga rekreativevärden. Flera slingrande stigar går genom området. Vidare nämns att trafikanslutning bör kunna ske dels från Lyckans väg i söder och från Skrea stationsväg i norr.

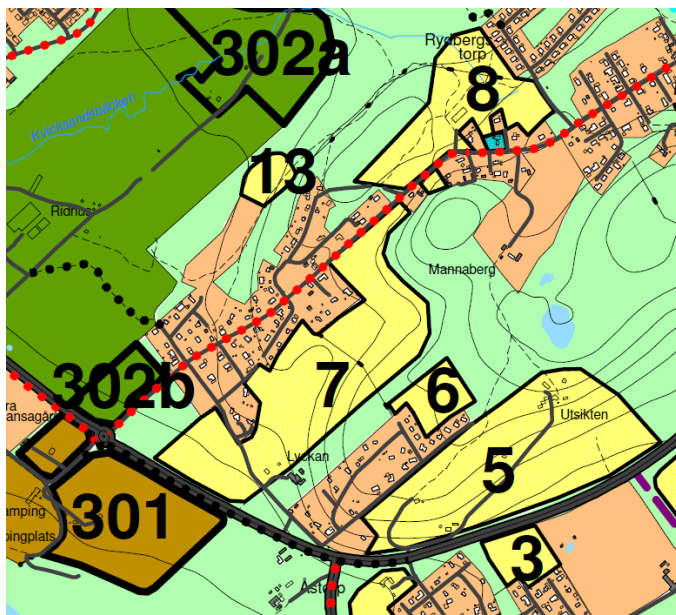


Bild 3. Delöversiktsplan för centralorten, antagen år 2007. Område 7 visar aktuellt planområde.

Till största del berör planområdet inte tidigare planlagd mark. I norra delen av planområdet berörs byggnadsplan för Skrea 5:3 m.fl. (B12) som fastställdes år 1953 och som omfattar delar av Skrea stationsväg. I sydöstra delen av planområdet, längs Lyckans väg, berörs byggnadsplan för Skrea 7:2, som fastställdes år 1953 (B11) samt

byggnadsplan för Skrea Åstorp 7:2, som fastställdes år 1954 (B18). Intill Lyckans väg samt planområdets västra gräns omfattas även en mindre del av detaljplan för del av Skrea 8:5 m.fl. som vann laga kraft år 2001 (B57). Gällande planer anger bostadsändamål samt allmän plats, väg. Genomförandetiderna har gått ut.

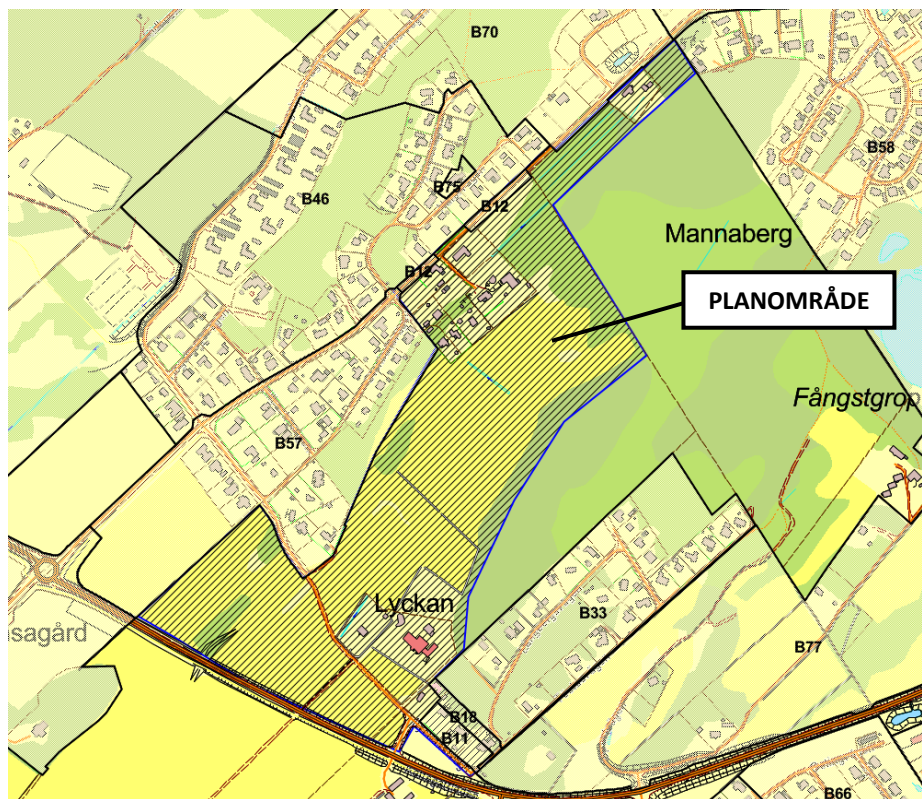


Bild 4. Gällande detaljplaner inom och intill planområdet.

3.3 FÖRORDNANDEN

Planområdet gränsar till förordnad mark enligt 113 § byggnadslagen inom fastigheten Skrea 8:5. Förordnandet gäller för naturmarken som i detaljplanen B57 gränsar till planområdet.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Riksintresset för friluftsliv, Skrea strand – Tylösand, enligt 3 kap 6 § miljöbalken berör planområdets södra delar, dvs. området mellan Lyckans väg och Strandvägen. Riksintresseområdet utgör ett omväxlande kustavsnitt, delvis sandstränder med dyner, delvis klippkuster, vacker landskapsbild, stor tillgänglighet och etablerat fritidsutnyttjande. Bad, båtsport och fritidsfiske samt strövområden. En ny bostadsfastighet planeras inom riksintresseområdet. Platsen för denna fastighet är en naturlig komplettering av befintligt bebyggelsestruktur som tidigare inte bebyggts, bl.a. på grund av markägarintressen. Platsen har en naturlig avgränsning mot omgivande kustlandskap genom Lyckans väg samt en mindre dunge söder om den föreslagna fastigheten. Detaljplanen i sin helhet bedöms inte innebära negativ påverkan på riksintresset.

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv samt av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken. Riksdagen har i 4 kap. miljöbalken angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Det gäller ett stort antal områden längs Sveriges kuster, i skärgårdarna, de stora sjöarna, Öland och Gotland, värdefulla åslandskap, älvdalar, skogsområden och områden i fjällvärlden, liksom de s.k. nationalälvarna och älvräckor i flera andra älvar. Kustområdet i Halland är ett av dessa områden. Till denna typ av riksintresseområden hör också Natura 2000-områdena. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran, ca 2 km norr om planområdet samt Grimsholmen cirka 2,5 km söder om planområdet.

Planen innebär att betesmark tas i anspråk. Endast området mellan Lyckans väg och Strandvägen ingår i åkerklassningen av jordbruksmark från 1970-talet och har där fått klass 3. I ÖP 2.0 har kommunen tagit ställning för en restriktiv hållning mot exploatering av jordbruksmark av klassad 6 och över. Åkermarken mellan Lyckans väg och Strandvägen föreslås som allmän plats, Natur₁, där anläggningar för dagvatten kan anläggas, såsom diken och fördröjningsmagasin. Avsikten är att bete fortfarande till viss del kan varar möjligt.

4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

Planområdet ligger inom Hallands kustvattens avrinningsområde. Kustvattenet har klassats som måttlig ekologisk status samt uppnår inte god kemisk status. Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget. Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp samt dagvatten.

4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Biotopskyddsområden är biotoper tack vare sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Genom att skydda sådana naturmiljöer förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden. Skyddet bidrar också till att Sverige uppfyller FN:s konvention om biologisk mångfald, samt de nationella miljökvalitetsmål som riksdagen har antagit. Inom planområdet finns flera objekt och strukturer som omfattas av biotopskydd, främst stengårdsgårdar och diken. I nordost finns en naturlig källa där det trycks upp vatten. I samband med arkeologisk undersökning upptäcktes en kulverterad bäck som ligger djupt under marknivån. Vid undersökningstillfället porlade bäcken friskt och den kommer i dagen i södra delen där den kommer ut ur kulverten.

Detaljplanen tar hänsyn till en del av biotopskyddsobjekten genom att bebyggelsen och vägar anpassas till de biotopskyddade objekten. Dessa kommer att ingå som delar i grönstrukturen. Totalt sex biotopskyddade objekt kommer att beröras av åtgärder. Dispens från biotopskyddet kommer att sökas för dessa åtgärder. En fördjupad

naturvärdesinventering har gjorts som underlag för att bedöma biotopskyddade objekts naturvärden.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagande om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning har 2016-06-29 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har varit ute på samråd hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen.

Utifrån den översiktliga redovisningen i behovsbedömningen gör Länsstyrelsen bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens bedömning kan komma att ändras i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Även Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer att detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Två mindre skogsbevuxna bergspartier bildar en dalgång som sluttar mot sydväst. Höjdskillnaden mellan Lyckans väg i sydväst till områdets nord östliga delar är ca 15 m. Området utgörs i huvudsak av betesmark och skogsmark.

En naturvärdesinventering som omfattar ett större område än planområdet har genomförts. Merparten av området har låga till mycket låga naturvärden. Som helhet är området bedömt som klass 4, vissa naturvärden, i *Tätortsnära natur i Falkenberg* (2011). Inom planområdet kommer några delområden tas i anspråk.

Skogen intill planområdet har brukats med rationella metoder med liten hänsyn vilket lett till låga värden. Undantag är en remsa skog, ca 10-20 meter bred, längs områdets östra gräns vilken haft en fri utveckling tack vare sin otillgänglighet då berget stupar mycket brant. Planområdet är avgränsat så att dessa områden hamnar utanför planområdet.

Det stora skogsområdet i norr och öster om planområdet består idag till större delen av trivial skog. Några delar har potential att utveckla högre värden i framtiden.

I inventeringen *Tätortsnära natur* (2011) beskrivs olika biotopytor i tätorten och för planområdet berörs fyra områden. Samtliga beskrivna områden är naturvärdesklassade på en skala 1-5, där 1 är högst (högsta naturvärde) och 4 är lägst (vissa naturvärden). Klass 5 används för att beskriva övriga naturområden.

Område 128-31 på kartan nedan består av betad åkermark med bara jordblottor. Områdets naturvärdesklass är klass 4, vissa naturvärden. Områdets potential att utveckla naturvärden är inte beskriven.

Område 128-39 består av torr, tämligen blomrik gräsmark med bland annat förekomst av växten rotfibbla. Naturvärdesklassen är bedömd som klass 4, vissa naturvärden. Potentialen att utveckla naturvärden beskrivs som tämligen hög på kort sikt.

Område 128-29 beskrivs som ett större skogsområde som är värdefullt för fågellivet. Området beskrivs som klass 4, vissa naturvärden. Potentialen att utveckla höga naturvärden bedöms som tämligen hög på lång sikt

Område 128-39 är inte närmare beskriven, men är klassad som naturvärdesklass 4, vissa naturvärden.

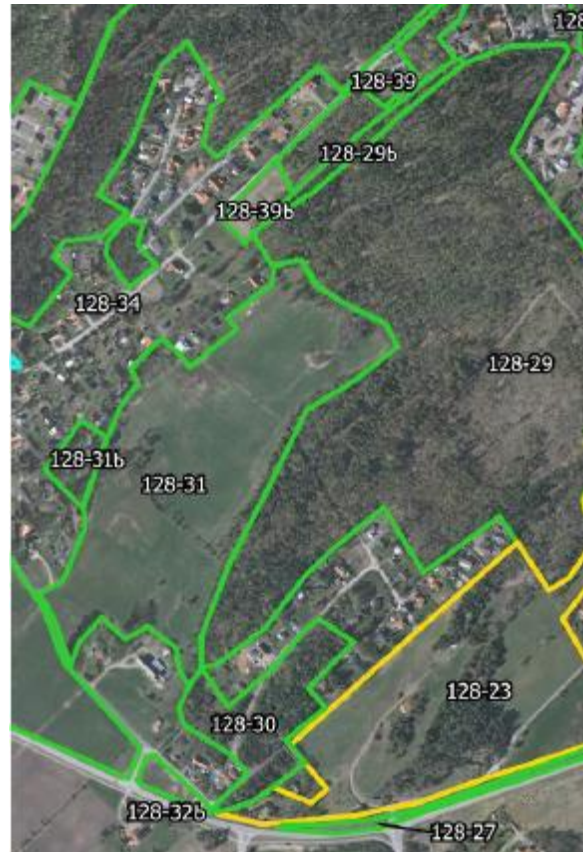


Bild 5. Karta hämtad från inventeringen Tätortsnära natur i Falkenberg (2011).

Geoteknik

Geotekniska utredningar har genomförts i området. Utredningen från år 2012 visar på att de naturliga jordlagren överst består av organiskt material/mulljord/dy med en mäktighet av cirka 0,3-0,6 m. I delar av planområdet är detta ytlager mycket sättningsskänsligt. Under följer sand med en mäktighet av cirka 1,5-4 m. Dess vattenkvot varierar mellan cirka 15-30 %. Enligt utförda sonderingar i 5 av 10 borrhål underlagras sanden av lera med en mäktighet av cirka 0,5-7 m. Dess vattenkvot har uppmätts till cirka 25 %.

Leran bedöms vara lös till halvfast och vara sättningsbenägen. Leran vilar på ett tunt friktionsjordlager på berg. Djupet till fast botten uppmättes till mellan cirka 2 och 10 meter. Det största djupet har påvisats i borrhålet i planområdets centrala del. De minsta djupen till berg förekommer nära den skogsklädda bergsslutningen.

Den övre grundvattenytan bedöms under stora delar av året ligga cirka 1 m under befintlig markyta. Vid undersökningstillfället i februari år 2012 låg den övre grundvattenytan cirka 0,5-1 m under markytan.

En översiktlig geoteknisk utredning över detaljplaneområdet är genomförd. Vid nybyggnation åligger det berörd exploatör/markägare, att vid behov, genomföra en mer detaljerad geoteknisk undersökning av marken med hänsyn till bärlighet och radonrisk i samband med dimensionering av husens grundläggning.

Arkeologi och fornlämningar

Ett flertal arkeologiska utredningar har de senaste åren gjorts inom planområdet. De har visat på omfattande förhistoriska lämningar. Utredningarna har mynnat i ett avgränsat område, direkt norr om Lyckans väg, där fördjupade studier har genomförts. Lämningarna härstammar sannolikt från minst tre separata förhistoriska perioder – sen mesolitikum (jägerstenålder), mellanneolitikum och bronsålder. Det som övergripande karaktäriserar fornlämningarna är att de är mycket välbevarade, utöver i det grustag som är beläget mitt i planområdet. Vidare konstateras på platsen minst en välbevarad strandlinje och att området korsats av en bäck som idag delvis är kulverterad.

Inom undersökningsområdet registrerades totalt 440 fynd fördelat på 130 fyndposter. Flintfynden utgör en betydande majoritet av fyndmaterialet.

Arkeologisk slutundersökning har genomförts då kunskapsinnehållet hos fornlämningen bedömdes vara mycket stort. Med genomförd slutundersökning kan marken tas i anspråk för exploatering.

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Inom planområdet finns idag 13 bostadshus som utgörs av friliggande enbostadshus i 1-1,5 våning. Längs Skrea stationsväg ingår en bostadsfastighet längst upp i planområdets norra del samt en grupp av bostadshus längre söderut, längs stationsvägen. Ingen av dessa fastigheter omfattas sedan tidigare av detaljplan.

Längs Lyckans väg ingår bostadshuset till Lyckans gård i planområdet. Inte heller denna fastighet är planlagd sedan tidigare. Längs södra delen av Lyckans väg finns fyra befintliga bostadshus som är planlagda sedan tidigare. Angränsande bebyggelse till planområdet utgörs av friliggande enbostadshus i 1 – 1,5 våning.

Kommersiell service, livsmedel, apotek m.m. finns närmast vid Hjortsbergs centrum cirka 2,5 km från området. Närmaste skola är Hjortsbergsskolan för elever i åldern 6-12 år. Gymnasieutbildning finns i Falkenberg. Cirka 2 km från planområdet finns ett flertal förskolor; Hjortsbergs förskola, Snäckan montessori samt Thoren Framtid.

Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger i direkt anslutning till kustlandskapet, stranden och havet. Vyerna över kustzonen och havet är påtagliga och storslagna. Området är ett utpräglat jordbrukslandskap där byggnader, anläggningar och betande djur fortfarande finns kvar. Vyerna mot havet kompletterar identiteten inom området.

Strandvägen går som en ”linje-gräns” i landskapet, men det är snarare Lyckans väg med dess bebyggelsegräns som utgör den visuella gränsen. Att hålla området väster om Lyckans väg fri från bebyggelse bedöms som viktigt för att behålla de storslagna vyerna i området.

Området har tjänat som boplatser långt tillbaka i historien vilket bekräftats av de arkeologiska utredningarna. Nyligen exploaterade områden i planområdets närhet pekar på om en förändring av karaktären och en omvandling från landsbygd till tätort.



Bild 6 och 7. Flygfoto över planområdet sett kusten i söder.

Inom planområdet finns fem byggnader som är upptagna i bebyggelseinventeringen. Byggnaderna har klass C, vilket innebär att det är byggnader med miljövärde och som är av lokalt intresse.

Bostadshuset på Skrea 9:9 uppskattas vara byggt 1900-1920-tal och är enligt inventeringen byggnads- och samhällshistoriskt intressant samt har miljöskapande värde med läget intill Skrea stationsväg.



Bild 8. Bostadshuset på Skrea 9:9

På fastigheten Skrea 8:40 finns en ladugård från 1900-1920-tal. Den beskrivs enligt inventeringen vara byggnads- och samhällshistoriskt intressant samt identitets-skapande. Ladugården har en massiv hög sockeldel i natursten.



Bild 9. Uthus på Skrea 8:40.

På gården Lyckan (Skrea 5:4) som har ett framträdande läge i landskapet finns två stycken värdeskapande byggnader, bostadshuset och ladugården. Bostadshuset är troligen byggt under 1930-40-tal. Byggnaderna bedöms enligt inventeringen vara byggnads- och samhällshistoriskt intressanta och därtill ha ett identitets- och kontinuitetsvärde.



Bild 10 och 11. Bostadshus samt ladugård på Skrea 5:4

På fastigheten Skrea 7:81 finns ytterligare en byggnad som värderats till klass C för sitt miljöskapande värde. Byggnaden är från 1900-1920-tal och har ett framträdande läge på bergssidan med utblick mot Strandvägen.



Bild 12. Bostadshus på Skrea 7:81

6.3 TRAFIK

Bil och lastbil, gator och parkering

Skrea stationsväg, som delvis gränsar till och ingår i planområdet, sträcker sig från Strandvägen i sydväst vidare österut genom Skrea stationssamhälle. Skrea stationsväg utgör matargata för stora delar av samhället, så även för planområdet.

Lyckans väg utgör den andra vägen till planområdet och går mellan Strandvägen och Skrea stationsväg. Utfarten från Lyckans gård har något begränsad sikt. Lyckans väg är även tillfart till det befintliga villaområdet sydöst om planområdet.

Falkenbergs kommun är huvudman för Strandvägen. Huvudmannaskapet för Skrea stationsväg och Lyckans väg är enskilt. Skrea stationsväg sköts av Falkenbergs kommun. Lyckans väg sköts av Tallbackens vägförening samt av Åstorps vägförening.

Antalet fordon på Skrea stationsväg har beräknats till 700 fordon per dygn. På Lyckans väg är antalet fordon ca 90 per dygn samt på Strandvägen 2400 fordon per dygn. Mätningarna är gjorda under hösten år 2016.

Parkering sker på kvartersmark.

Gång- och cykel, kollektivtrafik

Planområdet har idag endast separat gång- och cykelväg längs delar av Skrea stationsväg.

Skrea stationsväg trafikeras av tätortstrafiken linje 1 som kör sträckan Stortorget – Skrea station. Närmaste busshållplatser är Skrea Ängslyckevägen och Skrea Mannaberg. Turtätheten är 2 ggr/timma mån-fred.

6.4 FRIYTOR

Lek och rekreation

Planområdets direkta närhet till skog och strand utgör goda förutsättningar för lek och rekreation. Det finns flera stigar genom och omkring planområdet. Dels över ängsmarken inom planområdet men även i de skogspartier som gränsar till planområdet. Djurbetet på ängsmarken samt bergspartier inom skogsmarken begränsar tillgängligheten i vissa delar av planområdet.

Cirka 1 km norr om planområdet finns Skrea idrottsplats med fotbollsplaner och klubbhus. Cirka 700 m öster om planområdet finns Falkenbergssortens ryttarförenings anläggning (FORF).

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och vibrationer

En översiktlig analys av trafikbuller har gjorts för Strandvägen och Skrea stationsväg, som är de två vägar som främst påverkar planområdet. För Skrea stationsväg med reglerad hastighet på 30 km/h och 700 fordon/dygn, bör avståndet från vägmitt till bostad vara 15 m för att klara ekvivalent ljudnivå på 55 dBA. Maxvärdet för buller kan överskridas vid vissa tillfällen, t.ex. när bussen passerar.

Strandvägen, som har en skyltad hastighet på 60 km/h och 2400 fordon/dygn, kräver ett avstånd på ca 60 m mellan vägmitt och bebyggelse för att klara ekvivalent ljudnivå på 55 dBA.

Radon och förorenad mark

Området har, i tidigare genomförd geoteknisk utredning från år 1995, klassats som lågradonmark med en radonhalt på 1-3 kBq/m³.

Det finns inga uppgifter om att det finns förorenad mark inom eller i nära anslutning till planområdet.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger mellan 10 och 28 meter över havet och bedöms inte direkt påverkas av havsnivåhöjningar. Området bedöms inte påverkas av skred, erosion eller annan typ av översvämning.

6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Bebyggelsen intill Skrea stationsväg ingår även i verksamhetsområde för dagvatten.

Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet ligger inom Falkenbergs Energis (FEAB) distributionsområde för el. Fibernät finns utbyggt i området kring Skrea Stationsväg.

7 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

7.1 PLANOMRÅDETS STRUKTUR OCH UPPBYGGNAD

Planområdets terräng, omgivning och vegetation utgör förutsättningar för bebyggelsens placering och höjd. Huvudidén i planförslaget är bostadsbebyggelse i olika former som i höjd och storlek hämtar stöd i landskapet. Detta regleras framförallt genom begränsning av bebyggelsens höjd med den högsta bebyggelsen i områdets nordöstliga delar som trappas ner mot havet i sydväst. Ett genomgående stråk från öster till väster rymmer gata, gång- och cykelväg samt dagvattenhantering. Stråket placeras i dalgångens lägsta delar och tar genom sin sträckning tillvara på siktlinjen genom i området och vidare västerut mot havet.

Detaljplanen knyter an till omgivande bebyggelse- och naturområden genom att komplettera befintlig infrastruktur samt genom att säkerställa allmänt tillgänglig passage genom området vidare till kringliggande skogsområden. Passager för att komma till grönområdena säkras genom allmän platsmark, natur. Befintliga stengärdesgårdar sparas i möjligaste mån.

7.2 BEBYGGELSENS PLACERING OCH UTFORMNING

Bostadsbebyggelse och en förskola föreslås utmed Skrea stationsväg, där även en av infarterna till området föreslås. Bebyggelsen får närhet till busshållplats, förskola och omgivande relativt täta villabebyggelse. Här föreslås bostäder i form av radhus och

kedjehus samt plats för två villor. Bebyggelsens begränsas till högsta nockhöjd 7 meter, vilket motsvarar 2 våningar. Planen möjliggör uppförandet av en förskola med en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Ytan för förskolan är 6000 m², varav bygggrätt på 4000 m², vilket möjliggör en förskola i max 6 avdelningar. Förskolor av den storleken innehåller även tillagningskök för verksamheten. Tillfart för transporter till förskolans verksamhet, föräldrar och varutransporter, kan ske från huvudgatan genom området samt från den mindre gatan som försörjer norra delen av planområdet.

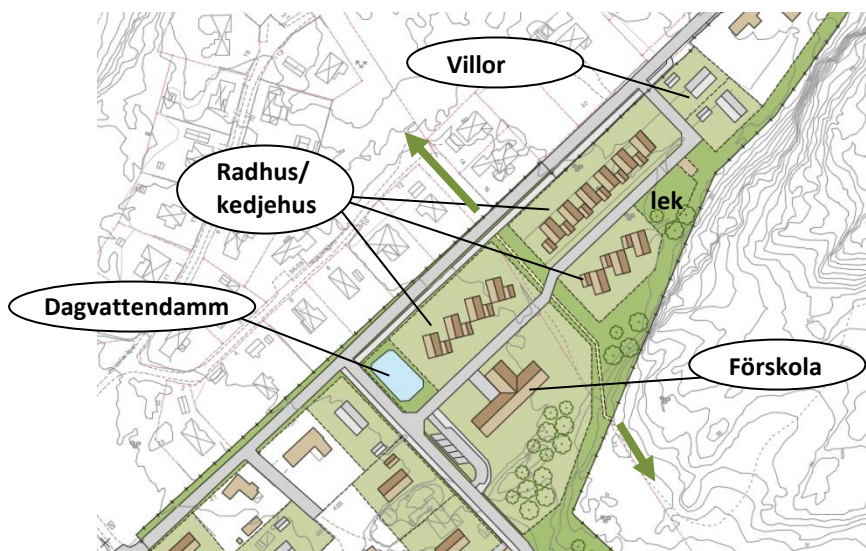


Bild 13. Utdrag ur illustrationskartan som visar norra delen av planområdet. Föreslagen ny bostadsbebyggelse och förskola.

Bebyggelsegruppen får en naturlig delning där befintlig stig, tillsammans med vegetationen bildar ett grönt släpp och möjliggör passage av såväl människor, växter som djur. Det gröna släppet har sin förlängning på norra sidan om Skrea stationsväg och förbinder Skrea stationsväg med grönområdena på Mannaberg söder om området.



Bild 14. Utdrag ur illustrationskartan som visar befintlig bebyggelse intill Skrea stationsväg där förtätning genom avstyckning av blir möjlig.

Intill Skrea stationsväg finns en grupp av befintliga bostadshus (se bild 14) som används som fritids- och permanentboende. Inom bebyggelsegruppen föreslås möjlighet till avstyckning vilket innebär att ytterligare 6 tomter kan tillskapas. För den befintliga bebyggelsen regleras minsta tomtorlek till 1000 m², största byggnadsarea till 210 m² per fastighet, högsta nockhöjd till 7 meter, samt med en taklutning mellan 15-40 grader. Fastigheterna får tillfart från omgivande gator samt via en mindre befintlig tillfartsväg från Skrea Stationsväg. Detaljplanen möjliggör att befintlig ladugårdsbyggnad med den karaktäristiska sockeln i natursten kan vara kvar.

Planområdets mellersta del ligger på en högsta nivå på 27 meter över havet. Här föreslås flerbostadshus, villabebyggelse samt en tomt för radhus. Öppningar i bebyggelsen föreslås för att möjliggöra passage ut till omgivande naturområden samt för anslutning mellan planområdet och Stenkullsvägen. En lekplats är placerad längs södra gränsen intill befintliga stenmurar. Intill lekplatsen finns en glänta inom naturmarken.

I östra delen föreslås områden för flerbostadshus i 4-5 våningar på vardera sida om matargatan. Områdets närhet till förskola och kollektivtrafik samt östliga läge inom planområdet bedöms lämpligt för högre hus med en högsta nockhöjd på 12,5 respektive 15,5 meter. Vid utformningen av husen bör hänsyn tas till omgivande natur samt intilliggande befintliga och nyttillkommande villabebyggelse.

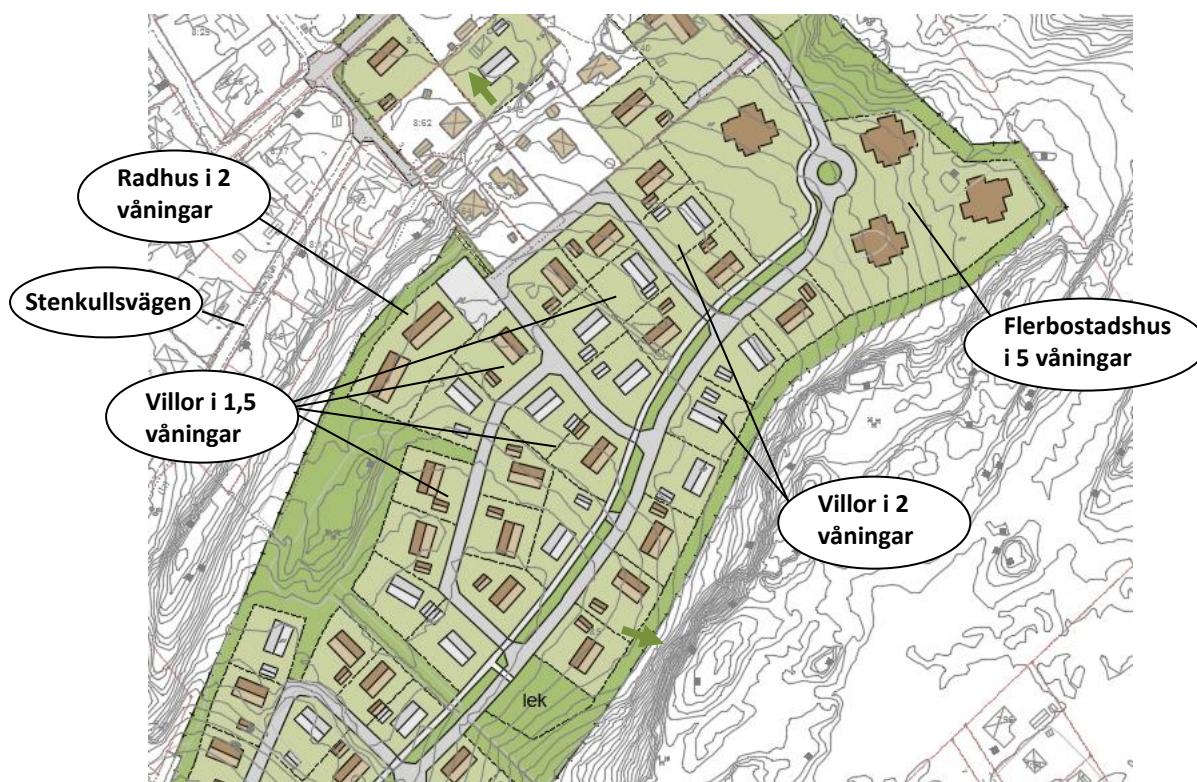


Bild 15. Utdrag ur illustrationskartan som visar ny föreslagen bebyggelse i planområdets mellersta del.

Villabebyggelsen tillåts i 1,5 och 2 våningar med en högsta nockhöjd på 6,5 respektive 7 meter och en största byggnadsarea på 200m². En tomt ges en högsta nockhöjd 7,5 meter och högsta bruttoarea på 880m² för att exempelvis ge möjlighet till radhus eller lägenhetshus i två våningar.

Bebyggelsen längst i sydväst ligger mest exponerat mot kustzonen och Strandvägen. Husen föreslås vara i en våning, med högsta nockhöjd på 5 meter. Att hålla denna bebyggelse lägre kan möjliggöra utblickar för bebyggelsen i områdets östra delar.



Bild 16. Utdrag ur illustrationskartan som visar föreslagen villa- och radhusbebyggelse i planområdest västra del.

Intill Lyckans väg föreslås en ny bostadstomt för en friliggande villa. Tomten blir en avslutning på befintlig rad av tomter och avgränsas av en mindre dunge i söder. Tomten föreslås få samma reglering som intilliggande befintliga tomter vilket betyder bostad som friliggande villa med en högsta byggnadsarea på 250 m², högsta nockhöjd på 5,5 m. högsta tillåtna byggnadshöjd på 3 m samt med taklutning på 18-27 grader.

Längs planområdets sydöstra gräns föreslås ett bebyggelseområde (se bild 16) på en plåtå med utsikt över landskapet och havet. Här finns befintliga gärdesgårdar. Området bör med fördel studeras i ett sammanhang som ett grupphusområde. Radhus föreslås i höjderna 1-2 våningar där byggnadernas storlek och placering tar hänsyn till omgivande bebyggelse, natur samt utblickar.



Bild 17. Utdrag ur illustrationskartan som visar föreslagen villabebyggelse inom Lyckans gård.

Området kring gården Lyckan (se bild 17) föreslås möjlighet att styckas av i 8 tomter för friliggande villor med en högsta nockhöjd på 7 meter. Största byggnadsarea föreslås till 210 m² per fastighet. Detaljplanen möjliggör att befintlig ladugårdsbyggnad med den karaktäristiska sockeln i natursten kan vara kvar. Vid eventuell rivning av ladugården, ger detaljplanen möjlighet att istället tillskapa två villatomter.

Fyra befintliga tomter intill södra delen av Lyckans väg ingår i planområdet. Bebyggelsen regleras till största byggnadsarea på 210 m² per fastighet med en högsta nockhöjd på 7 meter samt taklutning på 15-40 grader. Minsta tomtstorlek regleras till 1000 m².

På fastigheten Skrea 8:40 och på Skrea 5:4 finns ladugårdsbyggnader med identifierade kulturmiljövärden. Byggnaderna är byggda med socklar av massiv natursten. Detaljplanen möjliggör att dessa byggnader konverteras till bostadsändamål. Stenfoten bör då bevaras med möjlighet till ny överbyggnad med material som anpassas till lokal byggnadstradition som brant sadeltak och stående träpanel. Genom att behålla äldre byggnader i planområdet bibehålls delar av den gamla identiteten vilket ger variation bland bebyggelsen.



Bild 18. Exemplebilder där gamla jordbruksbyggnader byggts om till annan användning. Till vänster, bostäder, lägenheter i Kärradal utanför Varberg. Till höger, Lindberg Skola utanför Varberg, matsal.

7.3 NATUR OCH KULTUR

Stenmurar planläggs i möjligaste mån inom naturmark i syfte att dessa ska vara kvar då de omfattas av biotopskydd. De utgör också en viktig del av områdets kulturhistoria och bidrar till områdets identitet.

Den källa som finns i planområdets östra del omfattas av biotopskydd och föreslås planläggas inom kvartersmark för bostäder. Biotopskyddsdispens ska hanteras innan detaljplanen kan antas.

Planområdets sydvästra delar föreslås planläggas som allmän plats natur inom vilken dagvattenhantering också kan rymmas. Runt hela området, i villatomternas bakkant, föreslås en remsa naturmark. Ytan är en del av dagvattenhanteringen och fungerar även som passage för gående.

Inom planområdet finns fyra fastigheter som är upptagna i bebyggelseinventeringen (se även kap. 6.2 Bebyggelse, Landskapsbild och kulturmiljö). Byggnaderna har klass C, vilket innebär att det är byggnader med miljövärde och som är av lokalt intresse. Fyra av byggnaderna ges med bestämmelsen k en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller för alla byggnader. Bestämmelsen reglerar att särskilt värdebärande egenskaper ska hanteras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag och tar tillvara deras kulturhistoriska värden. Då Skrea 9:9 förändrats genom om- och tillbyggnad ges byggnaden trots sin klassificering inte någon precisering av de generella varsamhetskraven. Nedan presenteras respektive byggnads värdefulla karaktärsdrag.

Skrea 8:40

- Byggnadsvolymen.
- Massiv hög sockeldel i natursten i kombination med stående röd träpanel.
- Brant tak med röda takpannor.

Skrea 5:4 (gården Lyckan)

Bostadshusets karaktärsdrag.

- Byggnadsvolymen.
- Symetrisk fönstersättning.

Ladugårdens karaktärsdrag.

- Massiv hög sockeldel i natursten.
- Stående träpanel.
- Brant sadeltak.

Skrea 7:81

- Byggnadsvolymen.
- Utformning och placering av fönster.
- Fasad- och takmaterial.

7.4 TRAFIK

Angöring och gatustruktur

Angöring till planområdet sker via ny infart från Lyckans väg samt en ny anslutning till Skrea stationsväg. Området utformas med en genomgående matargata (se bild 19). Via anslutande gator för lokaltrafik inom planområdet nås områdets olika delar. En mindre bostadsgata föreslås parallellt med Skrea stationsväg.

Intill Skrea stationsväg finns 7 befintliga villor som ingår i planområdet. Dessa har tillfart via Stenkullsvägen samt via en mindre gemensam tillfartsväg från Skrea Stationsväg. Detaljplanen är utformad för att möjliggöra ny tillfart för Skrea 8:64, 8:63 och 8:45 längs fastigheternas södra gräns via de nya vägarna inom planområdet. Detaljplanen möjliggör att Skrea 8:45 kan delas i två tomter och tillfart säkerställs därmed från norr och söder om fastigheten.

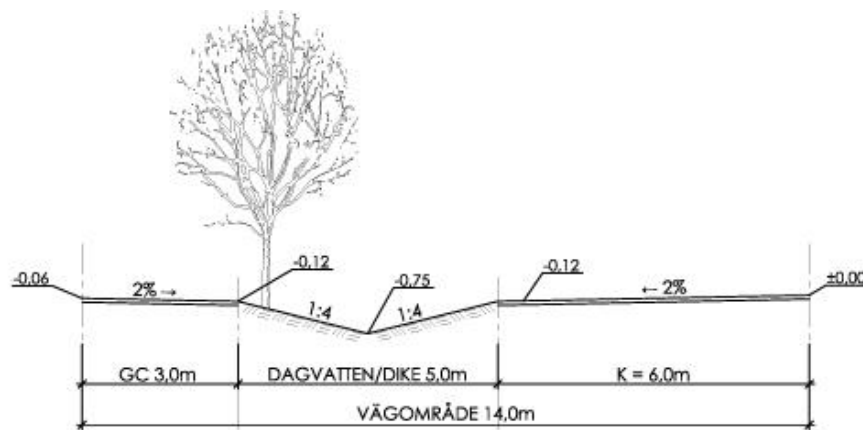


Bild 19. Typsektion av vägområde för matargata. Källa: Översiktlig dagvatten och va-utredning

Föreslagen villabebyggelse kring Lyckans gård föreslås angöras från Lyckans väg med en tillfart inom kvartersmark vilket innebär att utbyggnad av de 8 tomterna kan ske oberoende av utbyggnaden av övriga delar av planområdet.

Längs norra sidan av Lyckans väg planläggs en remsa kvartersmark för bostäder för att i detaljplanen säkra befintlig tillfart till fastigheten Skrea 5:84.

Tillkommande trafik

Planförslaget kommer att innebära tillskott av trafik. Beräkning av tillkommande trafik från föreslagna bostäder utgår från trafikstringstalen 7 fordonrörelser/dygn per bostadstomt och 4 fordonrörelser/dygn per lägenhet i flerbostadshus. Detta ger en skattad trafikmängd alstrad inom planområdet på cirka 630 fordon/dygn från föreslagna bostadstomter och cirka 440 fordon/dygn från föreslagna lägenheter.

Biltrafik till förskoleverksamhet alstras i huvudsak av föräldrar som lämnar och hämtar sina barn på förskolan men även av personalens bilresor samt varutransporter. Hur stor andel av barnen som skjutsas med bil till förskolan varierar beroende på förskolans placering, rådande trafiksituation kring förskolan, möjligheten att åka kollektivtrafik samt om det finns gång- och cykelvägar till förskolan. Generellt är andelen barn som blir skjutsade med bil högre ju yngre barnen är.

Skattningen av den tillkommande trafiken från en ny förskola utgår från antagandet att 80 % av förskolebarnen blir skjutsade med bil till och från förskolan och att 1,2 barn lämnas eller hämtas i samband med en bilresa. Trafikstringen beräknas utifrån dessa antaganden till 144 fordon/dygn. Till detta tillkommer personalens bilresor som skattas till cirka 40 fordon/dygn, samt olika leveranser med nyttotrafik till förskolan. Sammantaget ger detta en trafikstring på cirka 1 260 fordon/dygn när planförslaget är fullt utbyggt.

Utifrån ovan redovisade antaganden beräknas den tillkommande trafiken från planområdet till cirka 800 fordon/dygn. Den tillkommande trafiken antas fördelas jämnt på planområdets tre infartsvägar via Skrea stationsväg samt via Lyckans väg.

		Antaganden gällande trafikalstring	Tillkommande trafik, (fordon/dygn)
bostadstomt	90 tomter	7 resor per dygn	630
lägenheter	110 lägenheter	4 resor per dygn	440
förskola	108 barn	80 % körs till förskola med bil, 1,2 barn i varje bil	290
	24 personal	80 % tar bilen till arbetsplatsen	40

Bild 20. Värden för beräkning av tillkommande trafik.

Gång- och cykel, kollektivtrafik

Planförslaget möjliggör att befintlig cykelväg längs Skrea Stationsväg förlängs åt sydväst. Plats lämnas också för att möjliggöra en gång- och cykelväg längs Lyckans väg i söder. Genom området föreslås en separerad gång- och cykelväg längs den centrala matargatan. Denna gata binder samman Lyckans väg i söder med Skrea stationsväg i norr. På bostadsgatorna inom planområdet sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken. Med en utbyggnad av föreslagna gång- och cykelvägar längs Skrea stationsväg, områdets matargata samt Lyckans väg ges oskyddade trafikanter säkra vägar till områdets busshållplatser.

7.5 FRIYTOR

Lek och rekreation

Två ytor för lek föreslås inom allmän platsmark. En intill områdets södra gräns med utsikt över området och vyerna mot havet. I anslutning till ytan, finns en glänta med tallar som bidrar till platsens kvalitet. Den andra ytan som planläggs för lek finns i området norra del. Ytan föreslås i anslutning till områden med rad-/kedjehus. Inom området för flerbostadshus i områdets östligaste del bör även en mindre närlek tillskapas. Grönområden inom och i anslutning till planområdet inbjuder även till spontanlek.

I planområdets direkta närhet finns strövområden på Mannaberg. Passage till intilliggande strövområden säkras genom allmän platsmark, *NATUR*.

7.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

Geoteknik, radon och förorenad mark

Innan byggnation ska alla organiska jordlager schaktas ur. Detta är viktigt där sättningar ska undvikas, framförallt i anslutning till planerade byggnader och anläggningar. Organiskt material ska skiftas ur under byggnaderna och ersättas med friktionsmaterial. Vid schakt ska beaktas att jorden innehåller silt och därmed har flytjordtendenser.

Inom planområdet är markdjupen och jordarterna inte likartade, varför större och mer sättningsskänsliga byggnader bör grundläggas på pålar/plintar. Lätta och sättningståliga byggnader kan preliminärt grundläggas direkt på platta på mark. Om byggnaderna grundläggs delvis på berg och delvis på jord bör pål-/plintgrundläggning tillämpas för de delar av byggnaderna som inte grundläggs på berg.

Vid nybyggnation åligger det berörd exploatör/markägare, att vid behov, genomföra en mer detaljerad geotekniskt undersökning av marken med hänsyn till bärighet och radonrisk i samband med dimensionering av husens grundläggning.

Buller och vibrationer

Planområdet berörs av vägtrafikbuller från Strandvägen och Skrea stationsväg. Föreslagen bebyggelse längs Skrea Stationsväg anpassas på plankartan genom reglering av byggnadernas placering. Tomtmarken intill vägen har försetts med prickad mark 15 meter från vägmitt för att klara ekvivalent bullernivå från vägen på 55 dBA.

Nya bostäder i planområdets sydvästra läge föreslås 70 m från bullerkällan Strandvägen.

Befintlig bebyggelse längs Lyckans väg i planområdets södra del berörs av bullernivåer från Strandvägen. En översiktlig beräkning visar på att 55 dBA klaras ca 50 meter från vägmitt. Detta avstånd påverkar främst de två sydligast belägna tomterna. Tomtmarken som berörs, inom vilken det är olämpligt att placera bostadsbyggnad, har försetts med korsmark, *på marken får endast komplementbyggnad placeras.*

7.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

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

Dagvatten från gator avses i första hand infiltreras i öppna diken/gräszoner på ömse sidor om gatan. Detta medför att kantstöd bör undvikas. Ytvatten från planer, gång- och körstråk mm bör ledas till infiltrerbara ytor.

Planområdet avrinning kan dela upp i två delar: området i norr, intill Skrea stationsväg samt övriga planområdet som utgörs av dalgången i öst-västlig riktning, från skogsområdet i öster ner till Strandvägen i väster.

Planområdets gator byggs ut med traditionellt ledningssystem med dagvattenledningar för avvattning av gator och tomttytor samt uppsamling/anslutning av eventuella befintliga dikningsledningar och öppna diken. Inom planområdet föreslås den genomgående matargatan kantas av ett flackt dagvattendike för hantering av ytvatten från gata och cykelväg. Diket utgör ett evakueringsystem för regn som är större än de som systemet dimensionerats för. Diket ryms inom det 14 meter breda vägområdet som planen anger.

Det samlade dagvattnet för dalgången hanteras med ett naturligt, organiskt utformat fördröjningsmagasin med flacka lutningar ca 1:5 -1:6 i sydväst, i anslutning till cirkulationsplats mellan Skrea Stationsväg och Strandvägen. Ytan där

fördröjningsmagasinet ligger utanför aktuell detaljplan. Detta magasin får en vattenspiegel som lågvattenyta motsvarande + 6,70.

För bebyggelsen i planområdets nordöstra del, intill Skrea stationsväg, hanteras det samlade dagvattnet med ett naturligt, organiskt utformat fördröjningsmagasin med flacka lutningar ca 1:4 -1:5. Detta torra magasin föreslås intill den norra tillfarten till området.

Avskärande diken föreslås i släntfot mot de branta bergsslutningarna för att säkerställa torr grundläggning för planerad byggnation. För detta har ett 7 m brett naturområde lämnats i detaljplanen mellan föreslagen kvartersmark och omgivande brant terräng.

Byggnader och ledningar ska utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det förorsakar skador inom fastigheten. Lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad bör därför ligga minst 30 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

Placeringen av brandposter redovisas i samband med detaljprojekteringen av VA och gata.

Värme, el, bredband och opto

Tre områden för teknisk anläggning för elförsörjningen har placerats ut inom planområdet, *E – teknisk anläggning*.

Avfall

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfalls-hanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

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

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Planförslaget är utformat med rundkörning för att skapa goda förutsättningar för renhållningsfordon. Varje enskild fastighet ska ta hand om sitt eget avfall.

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 år från det att den 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.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar ett antal fastigheter varav två fastigheter ägs av Falkenbergs kommun. Information om berörda fastigheter, rättighetshavare m.m. finns i bifogad fastighetsförteckning.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen har delat huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar utbyggnad och drift av de delar som har kommunalt huvudmannaskap, *NATUR₁*, och exploatören eller samfällighets/vägförening har ansvar för de delar som har enskilt huvudmannaskap, *GATA₁₋₃* och *NATUR₂*. Vilket huvudmannaskap som råder för området framgår av plankartan.

Exploatören bygger ut gator, grönytor, gång-/cykelvägar, dagvattenhantering och lekplatser på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap överlämnas sedan till vägförening eller samfällighetsförening för drift och underhåll.

Inom mark som är utlagd för kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnations- och anläggningsarbeten.

Falkenbergs kommun ska endast vara huvudman för all den allmänna platsmarken *NATUR₁* inom planområdet. Falkenbergs kommun är dock väghållare för Skrea stationsväg. Se vidare bild 19 nedan för ansvarsfördelning.

I anslutning till föreliggande detaljplan samt för delar av Lyckans väg är Tallbackens vägförening huvudman. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggning ga:8. För allmän plats, *GATA₁₋₃* och *NATUR₂* inom detaljplanen föreslås Tallbackens vägförening vara huvudman. Alternativt kan en eller flera nya fristående gemensamhetsanläggningar bildas.

För en mindre del av Lyckans väg är Åstorps vägförening huvudman. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggning ga:7. Detaljplanen bedöms inte föranleda någon förändring av ga:7.

Den tillkommande allmänna platsmarken övertas av huvudmannen när den har iordningställts samt när övertagandet intagits i beslut enligt anläggningslagen. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för anläggningens skötsel och underhåll. Huvudmannaskapet ska även omfatta drift och av dagvattenanläggningar avseende avvattning av den allmänna platsmarken, förutom områden planlagda som *NATUR₁*.

Exploatör eller markägare beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Skrea ga:8 alternativt bildande av ny gemensamhetsanläggning. Omprövningen avser utökning av gemensamhetsanläggningen med det nya området.

Ansvarsförhållanden inom planområdet				
Anläggning		Markägare	Genomförande-ansvarig	Driftsansvarig/ anläggningsägare
Allmänna platser				
GATA ₁	nya vägar inom planområdet	Skrea 8:5 och 9:26	Exploator	Tallbackens vägförening eller nybildad ga
GATA ₁	tillfart på Skrea 8:40	Skrea 8:40	Fastigheter som har nytta av tillfarten	Tallbackens vägförening
GATA ₁	del av Lyckans väg, redan utbyggd väg	Skrea 7:2	Åstorps vägförening	Åstorps vägförening
GATA ₂	ny matargata	Skrea 8:5	Exploator	Tallbackens vägförening
Anläggning		Markägare	Genomförande-ansvarig	Driftsansvarig/ anläggningsägare
Allmänna platser				
GATA ₃	Del av ny matargata genom området, från Skrea stationsväg fram till förskola.	Skrea 8:5	Exploator	Tallbackens vägförening
GATA ₃	Lyckans väg, befintlig gata, utbyggnad av gc	Skrea 8:5	Exploator	Tallbackens vägförening
GATA ₃	Lyckans väg, befintlig gata, utbyggnad av gc	Skrea 7:2	Exploator	Tallbackens vägförening
GATA ₃	Skrea stationsväg	Skrea s:16, Skrea 8:5, del av Skrea 8:46	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
NATUR ₁	Dagvattendamm intill Skrea stationsväg samt naturmark mellan Lyckans väg och Strandvägen.	Skrea 8:5	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
NATUR ₂	Grönområden vilka till viss del innehåller dagvattenanläggningar	Skrea 8:5	Exploator /Vivab	Tallbackens vägförening eller nybildad ga
NATUR ₂	lek	Skrea 8:5 och 9:26	Exploator	Tallbackens vägförening eller

				nybildad ga
Vatten och spill-, och dagledningar	Ledningar på allmän platsmark	Skrea 8:5 och 9:26	VIVAB	VIVAB/FAVRAB
Gatu-belysning		Skrea 8:5 och 9:26	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
Elledningar		Skrea 8:5 och 9:26	Falkenbergs energi AB	Falkenbergs energi AB
Anläggning		Markägare	Genomförande-ansvarig	Driftsansvarig/ anläggningsägare
Kvartersmark				
B ₁₋₈	Bostäder, villor, kedjehus, radhus, flerbostadshus	Fastighetsägare	Fastighetsägare/ Exploatör	Fastighetsägare
S	Skola	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
E	Teknisk anläggning	Skrea 8:5 och 9:26	Falkenbergs energi	Falkenbergs energi AB

Avtal

Ett utföraravtal har tecknats med fastighetsägaren till Skrea 5:4. Utföraravtalet ska följas upp med ett exploateringsavtal som ska godkännas av kommunfullmäktige före antagandet av planförslaget.

Exploateringsavtal och eller markanvisningsavtal ska tecknas som reglerar genomförandet av detaljplanen. I avtalen regleras exploatörens eventuella ansvar för iordningställande av allmän plats (grönytor, gator, gång- cykelvägar, belysning, anläggningar för dagvattenhantering, eventuella lekplatser m.m.), upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriatgärder inklusive omprövning/ inrättande av gemensamhetsanläggning, ansvar för geoteknik och arkeologi, erläggande av exploateringsavgifter m.m.

Avtal som berör det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet tecknas mellan FAVRAB och kommunen.

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

Köpekontrakt avseende försäljning av småhustomter tecknas med privata köpare efter beslut om fastställande av tomtpris i Kommunfullmäktige.

Kvartersmark för bostadsbebyggelse överläts till byggherre genom marköverlåtelse-avtal.

8.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Lantmäterimyndigheten i Halmstad är förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Detaljplanen möjliggör att avstyckning av ett antal nya fastigheter för bostadsändamål inom fastigheterna Skrea 5:4, 8:3, 8:5, 8:40, 8:45, 8:46 och 9:26. Planen möjliggör även bildande av tomter för flerbostadshus och grupphusbebyggelse. Planen medger även en ny förskole tomt med plats för 6 avdelningar.

Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller ska upprättas för befintliga/tillkommande luftledningar och underjordiska ledningar. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Allmänna ledningar inom området får vid behov och på ansökan av respektive ledningsägare säkerställas med ledningsrätt. Ledningarna ska förläggas inom utmärkt u-område eller inom allmän plats mark.

Servitut till förmån för Skrea 8:63 och 8:64 finns för att möjliggöra anläggande av utfart i den sydvästra gränsen. Någon väg är inte utbyggd i enlighet med servitutet. Utfartsrättighet kan fortsättningsvis ske på allmän plats NATUR₂ samt på GATA₁.

Servitut till förmån för Favrab avseende ledningsrätt för spill- och drickvattenledningar med tillhörande brunnar finns i södra delen av planområdet. Servitutet belastar Skrea 8:5 och Skrea 5:84. Området som servitutet belastar kommer att läggas som kvartersmark B₁ samt med bestämmelsen u och prickmark.

Inlösen och ersättning

Kommunen och fastighetsägarna till Skrea 5:4, 8:40, 8:46 upplåter mark för allmän platsmark utan ersättning, vilket föranleder fastighetsregleringar (bildningar).

Gemensamhetsanläggning

Huvudman/väghållare för allmänna platser såsom gator, natur, park m.m. (inklusive dagvattenhantering) inom detaljplanen förutsätts bli Tallbackens vägsamfällighet och Åstorps vägförening vilket sker genom att de befintliga gemensamhetsanläggningarna Skrea ga:7 och ga:8, omprövas till att omfatta all allmän platsmark inom detaljplanen. Eventuellt kan nya mindre gemensamhetsanläggningarna behöva bildas för tillfartsvägar som endast rör ett fåtal fastighetsägare. I sådant fall bekostas sådan av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen. Gäller även allmän platsmark NATUR₂.

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen bildas en särskild samfällighetsförening. Deltagare i föreningen ska utöver den fastighet som belastas av gemensamhetsanläggningen vara de fastigheter (eller byggnader och anläggningar på ofri grund) inom de angränsande bostadskvarteren som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga

för de fastigheter som deltar i föreningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

De områden som i planen planläggs som allmän platsmark ska kostnadsfritt upplåtas till huvudmannen för den allmänna platsmarken. Detta regleras i särskilda avtal som tecknas mellan berörda parter.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatörer får intäkter till följd av försäljning bostadstomter. Exploatörer får kostnader till följd av planläggning, förvärv av mark, utbyggnad av allmän plats och kvartersmark, förrättningskostnaderna, eventuell ledningsflytt etc.

Kommunen får intäkter vid försäljning av mark.

Kommunen får kostnader som exploatör för utbyggnad av gator. Kommunen får också kostnader för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och eventuellt förrättningskostnader.

FAVRAB får intäkter till följd av anslutningsavgift i enlighet med gällande taxa. FAVRAB får kostnad för utbyggnad av det allmänna va-nätet inklusive dagvattendammar inom planområdet.

Falkenbergs Energi AB får intäkt i enlighet med gällande taxa. Falkenbergs Energi AB får kostnader för utbyggnad av elnät.

Tallbackens vägförening får intäkter genom fler medlemmar. Tallbackens vägförening får ökade kostnader för drift och underhåll till följd av planen.

8.4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Utfart sker på gator med enskilt huvudmannaskap som förvaltas av vägsamfällighet. Falkenbergs kommuns anvisningar för utförande av gator, vägar, grönområden och planteringar ska följas vid iordningställande och anläggningar på allmän plats.

Parkering

Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas inom respektive fastighet.

Ren-, spill och dagvatten

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är/ska vara huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet inom planområdet. FAVRAB ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna va-nätet. Iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna va-nätet utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av FAVRAB. Dessutom ingår området i det kommunala verksamhetsområdet för omhändertagande av dagvatten som förvaltas av FAVRAB. Detta innebär att dagvatten ingår i det allmänna VA-nätet. Därav ansvarar FAVRAB även för iordningställande samt drift och underhåll av dagvattenledningar och dammar som ingår i det allmänna VA-nätet och som har till syfte att leda bort och fördröja dagvatten från området. FAVRAB tillhandahåller således ett "uppsamlingssystem" med ett antal förbindelsepunkter. För dagvattenhanteringen inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkt ansvarar dock berörd markägare/ exploatör. Från

anläggningar på allmän platsmark fram till anslutningspunkt ansvarar berörd väghållare respektive huvudmannen till den allmänna platsmarken.

Planerade höjder för färdigt golv bör planeras för att ligga minst 30 cm över planerad marknivå i förbindelsepunkt för dagvatten/gata. Västra delen av planområdet (avrinningsområde 2) bör höjdsättas så att angöringsgata/genomfartsgata ligger höjdmässigt lägst i en tvärsektion genom området.

I korsningen Lyckans väg – ny matargata föreslås att färdig gata sänks något för att tydligt utgöra en markströskel över vilken regnvatten kan avrinna till anslutande öppet dike. Detta vid mycket kraftiga regn då ledningssystemet uppströms är dämt.

Dagvatten/ytvatten från planer, gång- och körstråk mm bör ledas till filtrerbara ytor. Kantstöd bör undvikas.

Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör eller markägare som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

El, tele, opto och fjärrvärme

Falkenbergs Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät. Fjärrvärme är ej utbyggt i området.

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

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning över detaljplaneområdet är genomförd. Vid nybyggnation åligger det berörd exploatör/markägare, att vid behov, genomföra en mer detaljerad geoteknisk undersökning av marken med hänsyn till bärlighet och radonrisk i samband med dimensionering av husens grundläggning.

9 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genom att exploatera området kommer karaktären och identiteten inom området att förändras. Området har tjänat som boplatst långt tillbaka i historien vilket bekräftats av de arkeologiska utredningarna. Element som vittnar om området historia och tidigare karaktär föreslås bevaras, t.ex. naturvärden, stenmurar, vyer mot havet. Den ursprungliga karaktären av landsbygd och jordbruksmark inom planområdets största delar kommer att förändras. I Skrea samhälle sker just nu en omvandling från landsbygd till tätort. Flera områden i planområdets direkta närhet har varit föremål för detaljpanelläggning och håller på att byggas ut.

Detaljplanen innebär en betydande utbyggnad i området som även innebär att nya strukturer av infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten m.m. Planområdet utgör inte endast en komplettering till befintlig bebyggelse i Skrea, utan även en ny förgrening av samhällets viktigaste gata, Skrea stationsväg. Utbyggnad enligt planförslaget kommer att innebära ökad trafik med belastning på intilliggande gator. Planområdet har dock utformats för att denna belastning ska kunna spridas jämnt till olika vägar i området genom att möjliggöra utfarter på Skrea stationsväg och Lyckans väg.

Planen möjliggör uppförande av en förskola och ökat antal bostäder i området vilket ger mer underlag för service och kollektivtrafik i området. Tillgängligheten genom planområdet vidare ut i omgivande naturområden förbättras genom att stängslad betesmark ersätts med gröna passager fria för allmänheten att nyttja.

Områdets närhet till natur- och rekreationsområden samt utsikten mot havet utmärker området ur boendesynpunkt. Planområdets direkta närhet till skog och strand bedöms vara goda förutsättningar för rekreation och återhämtning vilket kan ha positiv inverkan på välbefinnandet. Genom att föreslå blandade boendeformer, villor, rad-/kedjehus och flerbostadshus är avsikten att tilltala olika målgrupper av invånare.

Allmänt tillgängliga ytor för lek och rekreation föreslås i planen vilka ytmässigt kan vara en förutsättning för möten och uppbyggnad av det sociala hållbarheten inom området. Lekytans centrala läge ses som en tillgång för alla inom området och utgör en förutsättning för möten och aktivitet i alla åldrar. Lekredskap som vänder sig till och kan användas av fler än barnen är positivt. En centralt placerad förskola kan utgöra en funktion som underlättar för möten för delar av invånarna inom hela stadsdelen samt underlättar vardagslivet.

Goda kommunikationer till centrala Falkenberg underlättar transporter till och från området. Fler invånare i området bidrar med ytterligare underlag för kollektivtrafik och service. Inom en radie av 4 km från planområdet finns centrala Falkenberg med stadens alla funktioner, havet och landsbygden.

Strandvägen, direkt sydväst om planområdet, kan upplevas som en barriär mellan planområdet och havet. Övergångsställe finns vid cirkulationsplatsen i korsningen Strandvägen-Skrea stationsväg. Vildvuxen terräng och höga branter öster om planområdet kan utgöra en barriär för att ta sig vidare ut i intilliggande skogsområde.

10 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Rickard Alström och Anna Modigh på Samhällsbyggnadsavdelningen, Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Marie-Louise Svensson, Lars Lindeberg, Charlotte Ljung, Lars Larsson, Daniel Helsing och Johan Risholm deltagit.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Rickard Alström
Planarkitekt

Daniel Helsing
Tf. planchef