



Falkenbergs
kommun

Antagandehandling



Detaljplan för **Spetsen 1 med flera**

Falkenbergs kommun, KS2019/213

Planbeskrivning

Laga kraft 4 mars 2026

354

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

Kommunen tar fram en detaljplan för att styra hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta med plangränser och planbestämmelser som ger både rättigheter och begränsningar. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning och illustrationer. De är inte juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen och fungera som ett stöd för hur detaljplanen ska tolkas i samband med till exempel bygglov. Andra handlingar som tas fram som underlag till detaljplanen är grundkarta, fastighetsförteckning och olika slags utredningar.

Processen för att upprätta en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen.

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2025-01-28

Plankarta och illustrationskarta, 2025-01-28

Övriga handlingar

Grundkarta/Primärkarta, 2024-08-22

Fastighetsförteckning, 2024-09-06

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-04-17 kommunekolog

Bilaga B VA- och dagvattenutredning, 2024-12-18 Markera

Bilaga C Geoteknisk undersökning och tekniskt PM, 2022-07-15 Afry

Bilaga D Miljöteknisk markundersökning, 2022-07-15 Afry

Bilaga E Bullerutredning, 2023-10-03 Forcit consulting

Innehåll

Förord och sammanfattning.....	4
1 Inledning.....	5
Detaljplanens syfte.....	5
Planens huvuddrag.....	5
Planens bakgrund och handläggning.....	5
Tidplan.....	5
Läge, areal och markägoförhållanden.....	6
2 Tidigare ställningstaganden.....	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Planprogram, detaljplan och fastighetsplan.....	8
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	9
Riksintressen, Natura 2000, strandskydd och biotopskydd.....	9
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
5 Förutsättningar och förändringar.....	10
Mark, vatten och vegetation.....	10
Fornlämningar.....	10
Geoteknik och radon.....	11
Förorenad mark.....	11
Översvämning och skyfall.....	12
Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö.....	13
Befintlig bebyggelse.....	16
Planerad bebyggelse.....	17
Planförslaget.....	18
Buller och vibrationer.....	22
Offentlig och kommersiell service.....	22
Friytor, rekreation och lek.....	23
Gator, trafik och parkering.....	23
6 Teknisk försörjning.....	23
Dagvatten.....	23
Vatten, spillvatten och brandvatten.....	24
Värme, gas, el, bredband och opto.....	24
Avfall.....	25
Räddningstjänsten.....	25
7 Genomförande av planförslaget.....	25
Organisatoriska och administrativa frågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Ekonomiska frågor.....	28
Tekniska frågor.....	30
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	31
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	31
Sociala konsekvenser.....	31
Kulturmiljökonsekvenser.....	31
Konsekvenser för eventuella föroreningar.....	32
Konsekvenser vid skyfall/översvämning.....	32
9 Medverkande.....	33

Förord och sammanfattning

Detaljplanen för Spetsen 1 med flera syftar till att möjliggöra förtätning med cirka 35 bostäder i ett centralt läge i Falkenberg. Kommunens ambition är att nya flerbostadshus i 4,5 respektive 5,5 våningar i detta läge ska anpassas till omgivningen, hålla en hög arkitektonisk kvalitet och att det blir kvalitativa och rekreativa gårdsmiljöer. Bland annat höjder, takvinklar, underjordiskt garage samt bevarandebestämmelser regleras för att tillgodose detaljplanens syfte. Parkering för tillkommande bostäder görs i garage under mark och i markplan. Nya bostäder ska utgöra ett positivt tillskott i Falkenbergs bebyggda miljö och samtidigt anpassa sig till omgivande befintlig bebyggelse med vissa kulturmiljövärden.



Vy mot föreslagen bebyggelse från Halmstadvägen mot öster. Tullbroskolan till vänster i bild.



Föreslagen bebyggelse från Halmstadvägen mot väster. Tullbrokyrkan i vänstra delen av bilden.

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med bostäder inom en del av detaljplanområdet samt att anpassning och utformning ska göras med hänsyn till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö. Syftet är även att ge tillkommande bebyggelse hög arkitektonisk kvalitet, anpassa omfattningen till 5,5 respektive 4,5 våningar samt möjliggöra kvalitativa och rekreativa gårdsmiljöer. Vidare är även syftet att uppdatera gällande detaljplan för området, både för att tydligare värna befintlig bebyggelse samt för att göra befintlig parkering på naturmark planenlig.

Planens huvuddrag

Delar av planområdet regleras i gällande plan för kvarteret Spetsen (154) till område för bensinförsäljning (Gt). För att möjliggöra för förtätning med bostäder behöver en ny detaljplan tas fram där markens lämplighet för bostadsbebyggelse prövas.

Den befintliga kyrkan är reglerad med centrumändamål (C), och bygglov har givits som medgett att delar av bebyggelsen hamnat på prickmark. Parkeringsplatsen är belägen på mark som regleras som park eller plantering. Detaljplanen behöver därför även ses över så att befintlig bebyggelse och parkering blir planenlig.

Planförslaget möjliggör för förtätning med ett uppdelat flerbostadshus innehållande cirka 35 lägenheter i 5,5 respektive 4,5 våningar.

Tillkommande byggnaders höjder och gestaltning behöver anpassa sig till de kulturmiljövärden som finns i närheten av planområdet. Befintlig bebyggelse inom planområdet säkerställs genom bestämmelse om förbud mot rivning. Säkra trafiklösningar görs genom infart från Halmstadvägen och in-/utfart mot Parkvägen.

En del mark som idag är parkmark eller plantering kommer övergå till gatumark för att möjliggöra för framtida gång- och cykelväg längs med Parkvägen.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2020-03-17 dåvarande kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att pröva bostäder på Spetsen 1 med flera. Planarbetet har påbörjats 2022-01-10.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2021:785). Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:8.

Tidplan

Samråd sommar år 2024, granskning höst år 2024, antagande kvartal 1 2025.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg drygt 600 meter sydöst om stadskärnan. Området avgränsas i norr av Halmstadvägen och Tullbroskolan, i väster av en gröning i korsning mellan Strandvägen – Halmstadvägen, i söder av Parkvägen med befintlig villabebyggelse och i öster av ett urbant skogsparti. Planområdet är drygt 1 hektar stort.



Bilden visar flygfoto med ungefärlig och grov planområdesgräns.

Marken inom planområdet är både i privat och kommunal ägo. Spetsen 1 är i privat ägo, Spetsen 3 ägs av Falkenbergs församling och Herting 2:1 ägs av Falkenbergs kommun.



Bilden visar kommunägd (gul) och privatägd (blå) mark. Röd linje markerar ungefärligt och grovt planområde.

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2023 en politisk viljeinriktning med tre definierade övergripande mål:

- Utbildning och omsorg med hög kvalitet
- Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
- Sveriges bästa näringslivskommun

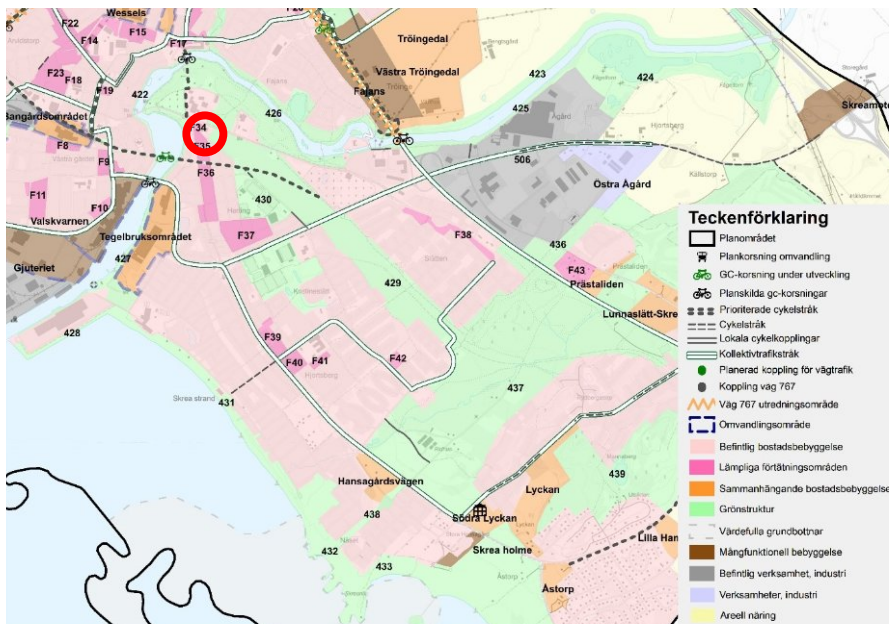
Enligt Falkenbergs bostadsförsörjningsprogram för 2017-2021 skulle 1250 nya bostäder behöva byggas för att kunna ta hand om det ökande invånarantalet. Förtätningen är i linje med fördjupad översiktsplan för Falkenberg stad.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan är området utpekad som befintligt tätortsområde och större grönområde i tätort. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning. Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS § 26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar.

I fördjupad översiktsplan för Falkenberg stad anges en del av området för detaljplanen som område med befintlig bebyggelse, en del som Hertingskogen-Hjortsbergsskogen samt förtätningsområde F34: Planarbete pågår. Flerbostadshus,

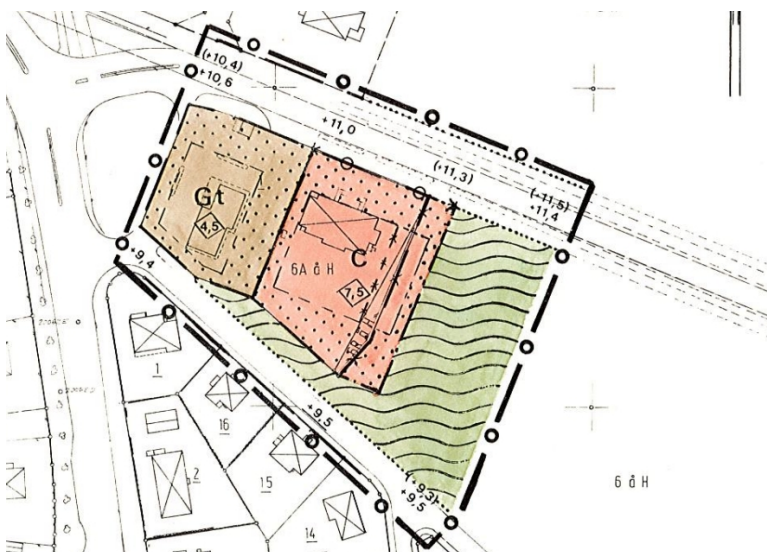
höjden prövas i planarbetet. Fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad, antagen 2022-09-01 § 120 KS 2017/189, laga kraft 2023-04-25.



Bilden visar den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad. Planområdet är markerat med en röd ring.

Planprogram, detaljplan och fastighetsplan

Inget planprogram är framtaget för området. Planområdet omfattas av detaljplan för kvarteret Spetsen (154) som vann laga kraft 1974-11-04. Angiven markanvändning är i väster bensinförsäljning (Gt), i mitten centrumändamål (C), i öster park och i syd och nord gata. Byggnadshöjden regleras till 4,5 respektive 7,5 meter byggnadshöjd. Byggrätten regleras med hjälp av prickmark (mark får ej bebyggas). För befintlig detaljplan har genomförandetiden gått ut. Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.



Bilden visar gällande detaljplan för kvarteret Spetsen (154).

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms sammantaget som lämpligt för bostäder.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

Riksintressen, Natura 2000, strandskydd och biotopskydd

Planområdet omfattas av hushållsbestämmelserna för friluftsliv (MB kap 3 § 5), det rörliga friluftslivet (MB kap 4 § 1-2) samt obruten kust (MB kap 4 § 4). Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utveckling av befintlig tätort.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran norr om Halmstadvägen, cirka 400 meter norr om planområdet. Denna del av Ätran är skyddad enligt art- och habitatsdirektivet med hänsyn till dess bestånd av lax.

Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på Natura 2000-området.

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan). Skälen till bedömningen är att påverkan som ett genomförande av detaljplanen kan få är av lokal karaktär och att riskerna kan utredas inom ordinarie planarbete.

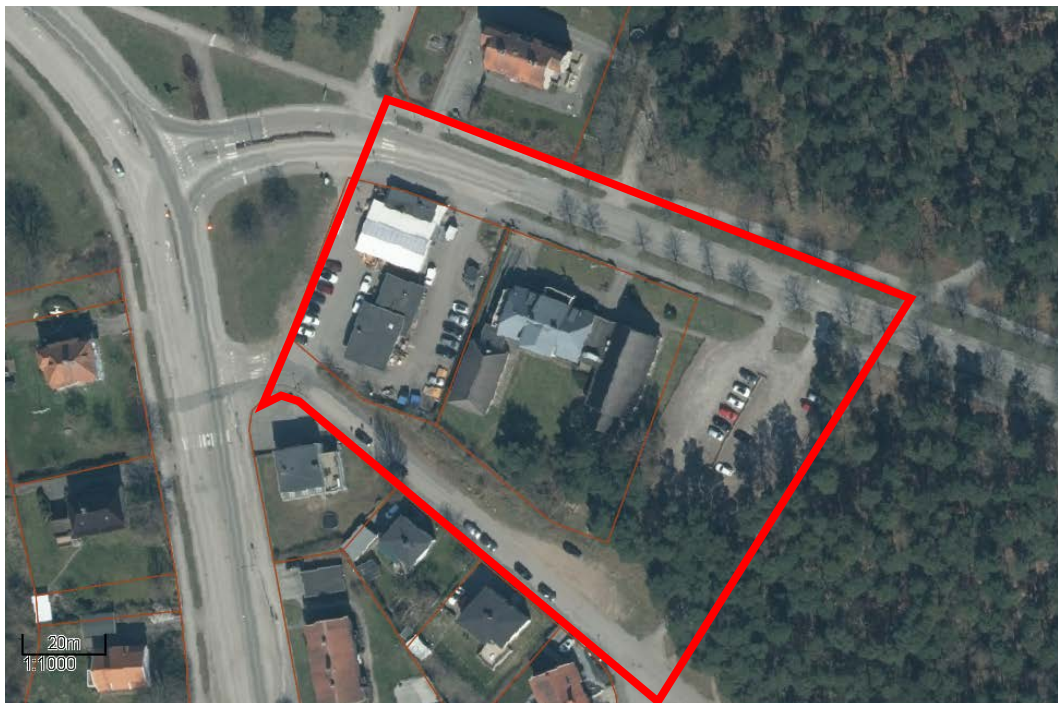
Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön, förutsatt att den eventuella föroreningssituationen undersöks vidare, i synnerhet i marken under de befintliga byggnaderna. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på boendemiljön och i synnerhet de utpekade värdena i kulturmiljöprogrammet. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens natur och landskapsvärden, kommer delar av områdets karaktär att förändras.

Undersökning av betydande miljöpåverkan samråds med Länsstyrelsen i Hallands län samt Miljö- och hälsoskyddsnämnden i samband med ordinarie samråd.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av ianspråktagen mark. I väster på fastigheten Spetsen 1 är marken asfalterad. På Spetsen 3 är större delen av marken gräsmatta. I den södra delen växer ett antal större tallar och någon björk. På Herting 2:4 är större delen av marken inom planområdet idag parkeringsyta med grusat underlag. I södra delarna står flertalet höga tallar och buskage. Parkeringen ligger idag på mark som är utpekad i inventeringen "Tätortsnära natur". Gamla träd ska få låtas utvecklas, öppna upp gläntor med solexponerad sandig mark, spara död ved och stigar i området skapar bra, sandig mark. Det är viktigt att den vegetation som finns inom området idag fortsatt är kvar och att parkeringen inte asfalteras utan att den fortsatt är grusad.



Bilden visar ortofoto över planområdet, ungefärlig markering med röd linje.

Planområdet har en svag lutning från öster till väster samt från norr till söder med en nivåskillnad om cirka två meter.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är registrerade i eller i direkt anslutning till planområdet. Marken inom planområdet är redan ianspråktagen och hårdgjord.

Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950). Det är enligt lag förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för Spetsen 1 (bilaga B, Geoteknisk utredning och tekniskt PM) av Afry på uppdrag av Falkenbergs Kommun.

Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden inom undersökningsområdet utgörs från ytan och nedåt av fyllning, sand, lera, gyttja, lermorän och dy. Den fria grundvattenytan observerades i skruvprovtagningar när dessa utfördes (2022-06-13 till 2022-06-15). Nivån uppmättes till mellan 2,0 och 3,2 meter under markytan. Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid och kan tidvis stå både högre och lägre än vad som här angivits.

Enligt resultat från utförd undersökning samt områdets topografi bedöms det inte föreligga någon risk för stabilitetsproblem för den föreslagna konstruktionen.

För planerat bostadshus med garage under mark rekommenderas pågrundläggning på grund av förekommande gyttjig lera, gyttja och dy på djupet i samband med siltig lera med låg odränerad skjuvhållfasthet. Plattan som senare läggs bör vara fribärande mellan pålarna.

Enklare byggnader i ett plan kan grundläggas med platta på mark. Grundläggning rekommenderas inte utföras på förekommande mullhaltig fyllning. Detta då skadliga sättningar kan uppstå vid belastning. Mullhaltig fyllning skall därför skiftas ut innan grundläggning. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten bör tas fram i den fortsatta projekteringen. I riskanalysen ska behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas.

Utredningen påvisar inga sådana omständigheter att det krävs särskilda planbestämmelser på plankarta. Området bedöms inte ha risk för radon.

Förorenad mark

Afry har på uppdrag av Falkenbergs kommun tagit fram en miljöteknisk markundersökning för Spetsen 1 (2022) vilken sammanfattas nedan. Sedan 1960-talet har det bedrivits en bensinstation på Spetsen 1, som sedermera är omgjord till bilverkstad. Det har tidigare gjorts tre utredningar inom området av andra konsultbolag. År 2000 hittades föroreningar överstigande mindre känslig markanvändning (MKM) kring befintlig cistern, varpå sanering rekommenderades. Förhöjda halter hittades i ytterligare fyra provpunkter, varpå ett översteg riktvärdena.

2003 utfördes ytterligare en undersökning med syfte att fastställa eventuell förekomst av petroleumföroreningar inom fastigheten och angränsande grönområde i direkt väster om. Resultaten visade att området vid cisternerna samt ett område som sträcker sig väster ut från cisternerna mot Parkvägen och Strandvägen är förorenat, troligtvis av bensin. Grundvattenprov uttogs i två punkter inom grönområdet där det i ett prov påträffades förhöjda halter av opolära alifatiska kolväten och benzo(a)pyren men halterna översteg inte riktvärdena.

En kompletterande undersökning utfördes 2004 med syfte att avgränsa påträffad förorening främst med hänsyn till grundvattenförorening som påträffades 2003. Resultatet visar på förorening i grundvattnet i två av fem punkter.

En riskbedömning togs fram och risken med kvarlämnade av förorening bedöms utgöras av ångor till bostadshusen på fastigheten Mälaren 2. Spridningsförutsättningarna i området bedöms som stora till mycket stora. I och med saneringen bedöms dock största delen av källan/risken för utläckage till grundvatten vara borttagen. Halten bensen bedöms naturligt minska med tiden.

Slutligen lades det fram ett förslag på kontrollprogram. Syftet med kontrollprovtagningen var att visa en avtagande trend av halten bensen i grundvattnet.

2022 togs nya prover av Afry. Syftet med utredningen har varit att utreda föroreningssituationen och eventuella risker inför ny markanvändning inom området.

Det fanns viss misstanke om förorening i området kopplat till den före detta bensinstationen samt kvarlämnad förorening i grundvattnet. Enligt miljö och hälsoförvaltningen upprättades aldrig det kontrollprogram som föreslogs år 2005 (MoH 2022). Inom denna undersökning är ingen provtagning gjord där kvarlämnad förorening är lokaliserad då den ligger utanför aktuellt område. Byggnader eller mark under byggnader har inte undersökts och därför kan inga helt säkra slutsatser dras om hur situationen ser ut där.

För nu undersökt område påvisas analyserade halter i jord som underskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre än ringa risk (MRR), marken bedöms lämplig att pröva för bostadsändamål. Låga halter påvisas i grundvattnet. Inga risker eller begränsningar bedöms föreligga med föreslagen ändring av markanvändning ur föroreningssynpunkt.

En miljöteknisk byggnadsinventering bör genomföras inför rivning av byggnader. Vid rivning av byggnader och undermarksanläggningar bör man vara observant på eventuell föroreningssindikation.

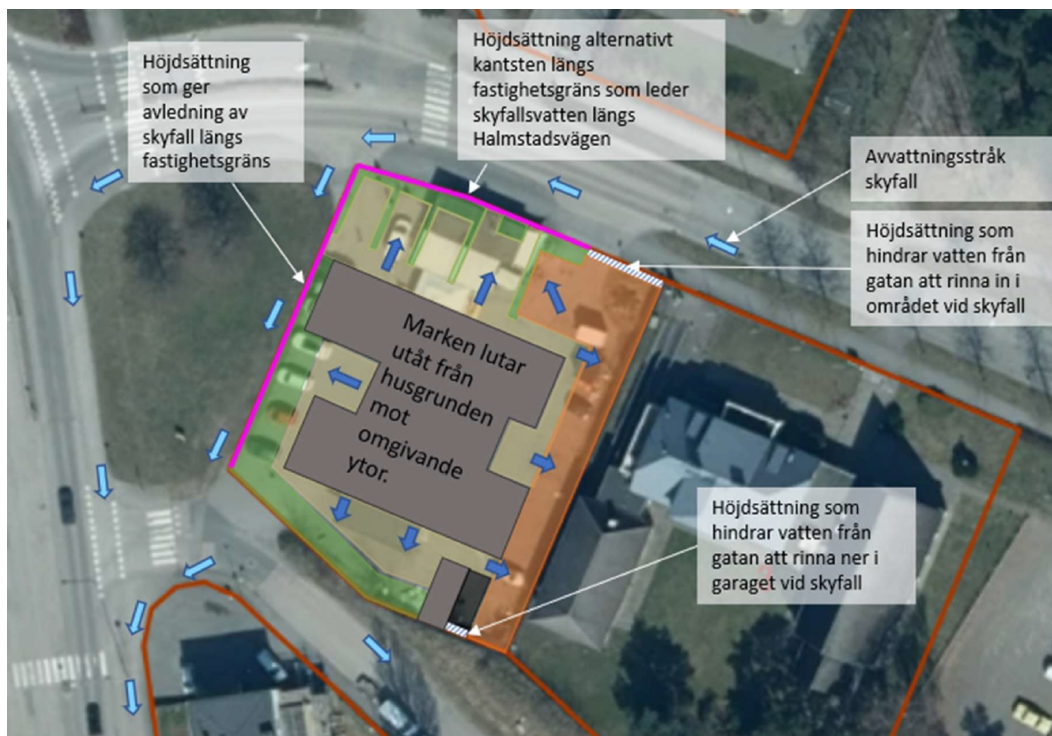
Massor ska i möjligaste mån återanvändas på plats. Om det planeras att utföras schaktarbeten inom området ska överskottsmassor hanteras efter föroreningsgrad. Utförd undersökning visar att massorna kan hanteras som MRR-massor.

Provtagningsstrategi och urval av analysparametrar är grundade på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Det kan inte uteslutas att det finns förorening i punkter eller områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger på cirka +10 till +11 meter och eventuella framtida klimatförändringar i form av stigande havsnivåer antas inte ge risk för översvämning inom planområdet. Markera har på uppdrag av Falkenbergs kommun tagit fram en VA- och dagvattenutredning där de även tittat på dagvattenhantering vid extremflöden (2024). Vid skyfall och extrema flöden (100-årsregn) kan anläggningar

(generellt) inte längre ta hand om de flöden som uppkommer och dagvattnet kommer då i större utsträckning att avrinna ytledes, se analys och bilder på säkra rinnvägar och hantering av skyfall nedan. Taket (på underjordiskt garage) ska höjdsättas så regnvatten vid skyfall leds bort från byggnader. Dagvatten som blir ståendes i lågpunkter kan ge en väsentligt ökad last på bjälklagskonstruktioner. I nuläget avleds vatten från Halmstadsvägen över fastigheten Spetsen 1 vid skyfall men ny höjdsättning kommer att säkerställa att vatten inte kan rinna in på kvartersmark från gatan. Detta föreslås tillgodose genom att bland annat den planerade parkeringsytan (i nordöstra delen av fastigheten Spetsen 1) anläggs på en högre nivå än Halmstadsvägen vilket också regleras med planbestämmelse m₃ – Lägsta golvhöjd för bostäder ska ligga minst 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkten till det allmänna dagvattennätet samt genom m₂ - Upphöjd marknivå eller kant/mur med minst 0,1 meter höjd ska utformas mot anslutande allmän platsmark för att hindra skyfallsvatten att rinna in på kvartersmark (generell inom all kvartersmark för att säkra översvämningsrisken). Höjdsättningen i detaljplanen tillgodoser att det vatten som avrinner mot det nordvästra hörnet av Spetsen 1 avleds längs den västra fastighetsgränsen söderut mot Parkvägen samt att det regnvatten som faller inom kvartersmark avvattnas söderut (höjdskillnaden mellan Halmstadsvägen och Parkvägen är cirka 2 meter), se redovisning av säkra rinnvägar.



Bilden visar ortofoto över planområdet och hur säkra rinnvägar vid skyfall säkerställs.

Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö

Landskaps- och stadsbilden för aktuellt område innehåller äldre bebyggelse, intilliggande naturområde och närheten till Ätran.

Planområdet ligger i ett område med vissa kulturmiljövärden, dock inte inom något riksintresse för kulturmiljö. Området präglas av större villor (ofta i funkis-stil) i två våningar, putsade fasader i ljusa färger och mycket grönska. Även Tullbrokyrkan och Tullbroskolan har ljusa fasader. I princip all bebyggelse i närområdet är klassade som A, B eller C enligt den länstäckande bebyggelseinventeringen och håller i stor utsträckning en hög arkitektonisk nivå. Inom planområdet finns Tullbrokyrkan som har klassning B och består av en äldre del och en nyare del som är sammanbyggda. Den äldre delen av byggnaden, även kallad Villa Terra, är troligtvis uppförd kring 1920-talet och har en unik byggnadskonstruktion som jordhus med putsad fasad. Senare är delar av den äldre byggnaden troligen kompletterad med trä och betong. Villa Terra har genom sin arkitektur och originella byggteknik som jordhus mycket höga kulturhistoriska värden som tillsammans med de andra byggnadsdelarna av Tullbrokyrkan skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.



Bild på Villa Terra till höger och de andra delarna av Tullbrokyrkan till vänster. Bestämmelser i detaljplanen möjliggör bevarande av befintliga byggnader.



Bild på Villa Terra till höger och de andra delarna av Tullbrokyrkan till vänster. Bild från sommartid när blad från träden längs Halmstadvägen skymmer sikten.

A är den högsta klassen för bebyggelseinventeringen och C är den lägsta. Klass A innebär att byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde, som objekt, har ett nationellt intresse och är omistligt. Byggnaden är då ofta mycket välbevarad exteriört och kan även vara det interiört och har en kombination av höga byggnads-,

arkitektur- och samhällshistoriska värden samt även upplevelsevärden. Klass B innebär att byggnaden har ett objektsvärde, ofta ett regionalt intresse och är omistligt. Klass C innebär att byggnaden har ett miljövärde och ofta ett mer lokalt intresse. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig och Tullbrokyrkan regleras med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelse och ändrad lovplikt.

Kommunens bedömning är att utformningen och omfattningen som regleras i detaljplanen är gjord på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Inga värden riskerar att försvinna eller förvanskas på något sätt. Även om planområdet inte ingår i stadens yttre årsringar eller kulturmiljöprogrammet så ligger det i närheten av dessa och en exploatering inom planområdet kommer att ge en mindre visuell påverkan på den övriga kulturmiljön (en förtätning med bostäder) men detta intresse vägs samtidigt mot att fler ges möjlighet att kunna bo och verka i Falkenberg. Mellan dessa motstående intressen bör nämnas att skalan har tagits ner från cirka 10 våningar till 5,5 respektive 4,5. Planområdet ingår inte i riksintresse för kulturmiljö. Förtätningen ger en viss visuell påverkan men ingen påtaglig skada med hänsyn till rivningsförbud samt utformnings- och varsamhetsbestämmelser som reglerar anpassningar till kulturmiljövärden. Brant takvinkel regleras för att ta ner den upplevda skalan på ny bebyggelse. Kommunen bedömer att det allmänna intresset för behov av fler bostäder i det aktuella fallet väger tyngre i avvägningen mot kulturmiljö.



Föreslagen bebyggelse från Halmstadvägen mot väster. Tullbrokyrkan i vänstra delen av bilden med ny bebyggelse bakom. Förhållandet i gatusektionen mellan befintlig och tillkommande bebyggelse bedöms som balanserat med utgångspunkt i föreslagen möjlighet till förtätning. Bilden är utan bladverk på befintlig vegetation, sommartid så hade samtlig bebyggelse inte synt så mycket (jämför med bild från sommartid på föregående sida).



Vy mot föreslagen bebyggelse från Halmstadvägen mot öster. Tullbroskolan till vänster i bild. Förhållandet i gatusektionen mellan befintlig och tillkommande bebyggelse samt trappning mot befintliga villor längs Parkvägen bedöms som balanserat med utgångspunkt i föreslagen möjlighet till förtätning. Bilden är utan bladverk på befintlig vegetation, sommartid så hade ny bebyggelse inte synts lika mycket.

Kommunens bedömning är att aktuell detaljplan

- möjliggör en centrumnära förtätning med bostäder med mycket god närhet till kollektivtrafik och service,
- är i linje med kommunens översiktliga och strategiska planeringsdokument,
- tar hand om och reglerar befintliga byggnader med kulturvärden samt möjlig tillkommande bebyggelse med anpassningar,
- inte bedöms ge någon påtaglig skada på varken stads- och landskapsbilden eller natur- och kulturvärden,
- att detaljplanen uppnår en god helhetsverkan i området.

Befintlig bebyggelse

På både Spetsen 1 och 3 finns det idag existerande bebyggelse. På Spetsen 1 finns en kioskbyggnad som idag huserar en pizzeria samt en tegelbyggnad som huserar bilmekaniker. Byggnaderna är låga med en våning vardera. Kiosken har delvis sadeltak, pulpettak och flackt tak och kulören är ljus. Tegelbyggnaden har flackt, svart tak och röd tegelfasad. Portarna är grå.

På Spetsen 3 står Tullbrokyrkan. Kyrkans fasad består av ljus puts och taket är ett mörkare sadeltak. På flygeln i öster är sadeltaket betydligt brantare än övriga byggnaden. Byggnaden har klassificerats med klass B. Klass B innebär att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och att ändringar måste anpassas till husets karaktär beträffande form, material, stil. Huvudbyggnad och flygel sitter ihop och är båda bevarandevärda, framför allt som en helhet från olika tider. I gällande detaljplan finns inga skyddsbestämmelser för bebyggelsen. De arkitektoniska värdena är Tullbrokyrkans ursprungliga karaktär som jordhus med fönstersättning, entréer och fasadkulör som är sammanbyggt med den nyare kyrkosalen med brant taklutning.

Planområdet angränsar till områden som innefattas av stadens yttre årsringar och Falkenbergs kulturmiljöprogram (planområdet ligger utanför dessa områden). Många av byggnaderna är klassade med A, B och C enligt den länstäckande bebyggelseinventeringen. Husen är uppförda i en till två våningar och utformade i

olika stilar och under olika tidsepoker. Taken är både flacka och utformade som sadeltak med olika brytningar. Kulören på villorna är ofta ljus, och Falkenbergsputsen gör sig tydlig här med sin historia. Områdets särprägel är de gröna gatumiljöerna och de stora tomterna som tillsammans skapar en karaktär av trädgårdsstad. Villorna närmst Ätran är över lag mycket väl bevarade.

Tullbrokyrkan föreslås att regleras med bevarandebestämmelser och tillkommande förtätning med bostadsbebyggelse i flerbostadshus föreslås regleras för att anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljö.

Planerad bebyggelse

Flerbostadshusbebyggelsen som föreslås uppföras på platsen ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse. Omfattningen ska vara 5,5 våningar mot Halmstadvägen respektive 4,5 våningar mot Parkvägen med ett gemensamt brandsäkert trapphus mellan dessa volymer. Det föreslås cirka 35 lägenheter uppdelade i två smala byggnadsvolymer med långsidorna mot Halmstadvägen respektive Parkvägen. Befintliga byggnader med kulturmiljövärden föreslås bevaras.



Vy mot föreslagen bebyggelse från Halmstadvägen mot öster. Tullbroskolan till vänster i bild.



Vy mot föreslagen bebyggelse från Strandvägen mot norr.



Föreslagen bebyggelse från Halmstadvägen mot väster. Tullbrokyrkan i vänstra delen av bilden.

Planförslaget

Samtliga bestämmelser förklaras och motiveras under respektive rubrik.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

GATA

Gata

Motivet med att reglera gata är att möjliggöra anslutning till planområdet och för behov av allmän trafik. Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion, exempelvis säker cykelväg och möjlighet för trädplantering.

NATUR

Allmän plats natur

Avsikten med att reglera naturmark är att säkra naturvärden inom planområdet. Området i östra delen planläggs som allmän plats natur. Även komplement till naturområdets användning ingår som exempelvis gc-väg.

Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen möjliggör för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Motivet är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i enlighet med detaljplanens syfte.

C

Centrum

Bestämmelsen möjliggör för samlingslokal (befintlig verksamhet) samt även andra ändamål. Avsikten är att säkerställa befintlig verksamhet i Tullbrokyrkan samt möjliggöra utveckling vid behov.

P

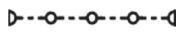
Parkering

Användningen parkering möjliggörs med avsikten att säkerställa befintlig användning, dels till Tullbrokyrkan, dels för naturområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Stängsel, utfart och annan utgång

 Endast infart, utfart får inte finnas

Avsikten med att reglera utfartsförbud är att öka trafiksäkerheten genom att inte tillåta nya utfarter i lägen där det inte bedöms som lämpligt.

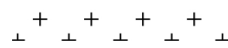
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förädlas med byggnad

Regleras för att begränsa bebyggelsens utbredning och ge lämpliga förutsättningar för dagvattenhantering.

 Marken får endast förädlas med garage under mark, komplementbyggnad samt parkering

Avsikten är att möjliggöra underjordisk parkering för att lösa parkeringsbehovet inom fastigheten, komplementbyggnader för cykelparkering och miljöhus samt tillgänglighetsparkering.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högst nockhöjd är <angivet> meter

Avsikten med höjdbestämmelserna är att begränsa byggnadshöjderna samt att anpassa till och harmonisera med befintlig bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Träd ska planteras för att anpassa ny bebyggelse till att möta befintlig bebyggelse

Motivet med att ge förutsättningar för träd som skydd och anpassning av ny bebyggelse mot befintlig bebyggelse/kulturmiljö samt för att ge förutsättningar god och hälsosam livsmiljö.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Avsikten är att ge förutsättningar för allmännyttiga ledningar under mark.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 3,5 meter från fastighetsgräns

Motivet är att säkerställa fullgoda siktförhållanden för anslutande gata och gc-väg.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas

Avsikten med rivningsförbudet är att bevara Tullbrokyrkans byggnader som har både arkitektoniska- och kulturmiljövärden samt även viktiga samhällshistoriska värden.

Skydd mot störningar

m₁ Bullerskyddad uteplats ska finnas

Motivet är att säkerställa möjlighet för tyst uteplats för bostäderna inom planområdet.

Takvinkel

o₁ Minsta takvinkel är <angivet> grader

o₂ Största takvinkel är <angivet> grader

Motivet till att reglera takvinkel är att anpassa till och harmonisera med befintlig bebyggelse.

Utformning

f₁ Fasadkulör ska med hänsyn till kulturmiljö anpassas till och harmoniera med omgivande bebyggelse. Ljus bruten kulör, sandfärgad, ej vit

f₂ Inglasning av balkonger ska utformas utan synliga profiler

f₃ Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar

f₄ Endast sadeltak

Avsikten med utformningsbestämmelserna är att tillgodose hög arkitektonisk kvalitet samt att anpassa till och harmonisera med befintlig bebyggelse.

Utförande

b₁ Marken ska vara genomsläpplig

b₂ Jordsubstrat ovan bjälklag ska vara minst 0,5 meter djupt

Avsikten är att säkerställa infiltrationsmöjligheter för dagvatten och tillgodose lämpliga förutsättningar för växtlighet samt ge förutsättningar för en god och hälsosam livsmiljö.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 30 m²

e₂ Takkupor och frontespiser till max halva taklängden får finnas.

Motivet är att tillgodose förutsättningar för cykelparkering under tak och placering görs med hänsyn till godtagbara siktförhållanden samt att säkerställa utformningen i förhållande till befintlig kulturmiljö.

Varsamhet

k₁ Särskild hänsyn ska tas till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Entréer, fasadkulör, fönstersättning, utformning av fönster och dörrar samt takutformning ska bevaras

k₂ Ny byggnad ska anpassas till Tullbrokyrkans ursprungliga karaktär med fasadkulör och takutformning

Avsikten med varsamhetsbestämmelsen är att bevara Tullbrokyrkans byggnader som har både arkitektoniska- och kulturmiljövärden, både enskilt och som helhet, samt även viktiga samhällshistoriska värden.

Ändrad lovplikt

a₁ Bygglöv krävs även för ändring av entréer, fasadkulör, fönstersättning, utformning av fönster och dörrar samt takutformning som ska bevaras med hänsyn till byggnadens kulturvärden

Motivet med ändrad lovplikt är att bevara Tullbrokyrkans byggnader som har både arkitektoniska- och kulturmiljövärden, både enskilt och som helhet, samt även viktiga samhällshistoriska värden.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via användningsgräns

Skydd mot störningar

m₂ Upphöjd marknivå eller kant/mur med minst 0,1 meter höjd ska utformas mot anslutande allmän platsmark för att hindra skyfallsvatten att rinna in på kvartersmark

m₃ Om buller från vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA eller 65 dBA för bostäder upp till 35 m² vid fasad, ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad

Motivet med bestämmelserna är att garantera säkra rinnvägar vid skyfall så att ingen risk för översvämning finns respektive att säkerställa gällande riktvärden för buller för tillkommande bostäder.

Utformning

f₅ Komplementbyggnader ska utformas med växtbeklätt tak

Växtbeklätt tak kan utformas med exempelvis sedumväxter.

Utförande

- b₃ Lägsta golvhöjd för bostäder ska ligga minst 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkten till det allmänna dagvattennätet

Avsikten är att säkerställa så att ingen översvämningsrisk föreligger.

Villkor för startbesked

- a₂ Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markförorening avhjälpes

Avsikten är att garantera ett säkert genomförande av detaljplanen.

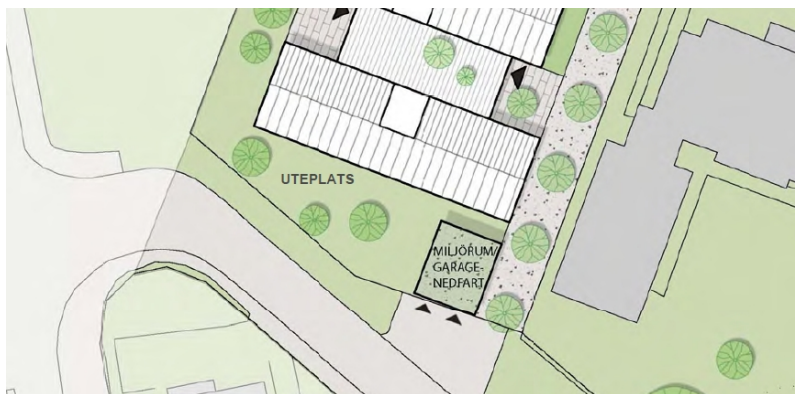
GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år.

Motivet med att reglera genomförandetiden är att tydliggöra under vilken tid detaljplanen med garanterad rätt kan byggas ut.

Buller och vibrationer

En bullerutredning har genomförts av Forcit (2023). Utredningen redovisar bullerberäkningar gjorda med utgångspunkt i en uppräknig av trafikarbetet utifrån Trafikverkets prognos för år 2040. Kravet på ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls i samtliga fall inom planområdet. Det behöver dock inom detaljplanområdet säkerställas att en bullerdämpad gemensam uteplats uppförs för boende att vistas i. Denna uteplats placeras lämpligast i fastighetens södra/sydvästra del, se möjlig placering i utdrag från illustrationskartan nedan. Se även planbestämmelse om bullerskyddad uteplats, m₁, samt m₃ som säkerställer riktvärden för bostäder. Detaljplanen bedöms inte medföra varaktiga vibrationer.



Placering av möjlig tyst uteplats i den södra/sydvästra delen av Spetsen 1.

Offentlig och kommersiell service

Det finns gott om offentlig och kommersiell service i närheten av planområdet. Planområdet ligger knappt en kilometer gångväg från Stortorget i väster. Tullbroskolan ligger strax nordväst om planområdet där även busshållplats finns. Här går idag cirka 550 elever i årskurs 7-9. Tallkottens förskola ligger dryga 200 meter öster om Spetsen 1. Här finns även äldreboendet Tallgläntan. Närmsta gymnasieskola är Drottning Blancas gymnasieskola inne i centrala Falkenberg. Hertingskolan (F-6) ligger cirka en kilometer gångväg söder om planområdet, och

Fajanskolan (F-6) ligger cirka en kilometer norr om planområdet på andra sidan Ätran. Livsmedelsaffär ligger en dryg kilometer väster om planområdet.

Friytor, rekreation och lek

Planområdet ligger i nästan direkt anslutning till friluftsområdet Vallarnas friluftsområde på ungefär 27 hektar. Här finns bland annat möjlighet till sportfiske, mini-zoo, lekpark, skatepark, äventyrsbana, utegym och parkourpark. Runt Ätran finns även Doktorspromenaden, en slinga på cirka 2 kilometer. Detaljplanen bedöms ha god tillgång till friytor för rekreation och lek. Falkenbergs idrottsplats ligger drygt 500 meter söder om planområdet.

Gator, trafik och parkering

Planförslaget syftar bland annat till att förbättra trafiksituationen inom och i anslutning till planområdet. Gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras. Det ska gå att köra in till planområdet via Halmstadsvägen i östra delen av fastigheten Spetsen 1 där endast infart är möjlig. Anslutning för underjordiskt parkeringsgarage ska finnas mot Parkvägen i söder. Parkering för tillkommande bostäder kan tillgodoses inom kvartersmark, dels i underjordiskt garage och dels i markplan. I Falkenbergs centrala delar har man generellt något mindre krav på antal parkeringar då man anser att besöksbehovet delvis kan tillgodoses på gata, allmän plats eller i p-anläggningar. Besökare till kyrkan respektive till naturområdet kan parkera på befintlig parkeringsplats inom fastigheten Herting 2:1 som ska vara kvar. Den mindre trafikökningen för föreslagna bostäder bedöms inte utgöra något hinder för varken Falkenbergs stadsutveckling eller detaljplanens genomförande och föranleder i det aktuella fallet inget krav på separat utredning.

Laddning av elfordon är ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader, läs mer på Boverkets hemsida.

6 Teknisk försörjning

Dagvatten

Vivab har som mål att minst 50 procent av dagvattnet som genereras vid dimensionerande regn ska fördröjas inom fastigheten. 50 procent av ett tioårsregn med tio minuters varaktighet ska fördröjas på kvartersmark och uppfylla kravet på rening enligt dagvattenanvisningarna för Falkenbergs och Varbergs kommuner. Hantering av vatten säkerställs med genomförande enligt utförd dagvattenutredning av Markera (2024). Ingen negativ påverkan av MKN vatten bedöms finnas. Stora delar av ytan inom utredningsområdet kommer att omfattas av ett parkeringsgarage under mark. Rening och fördröjning föreslås ske både i anläggningar på bjälklaget till underbyggnaden och i öppet förstärkningslager längs den östra tomtgränsen samt i grönytor. Längs hela den östra och norra gränsen finns möjligheter till infiltration. Dagvatten kan också samlas in för att användas till bevattning. Dräneringsvatten från källarplan pumpas till förbindelsepunkten för dagvatten. Lågpunkt inom Spetsen 1 kommer att höjas och säkra rinnvägar tryggas genom reglering av höjdsättning av kvartersmark.

Utöver konventionella dagvattenåtgärder finns andra möjliga lösningar som är avsedda för att skapa mer cirkulära flöden än idag. Genom att möjliggöra återanvändning av dagvatten kan användningen av dricksvatten för olika ändamål, så som bevattning, spolning av gator och toalettspolning minskas. Tillgången på dagvatten är dock varierande och därför behövs lagring i någon form inför användning. Även dagvattnets kvalitet varierar. Kvaliteten avgörs bland annat av vilka ytor det rinner över och hur lång transportsträcka är. Beroende på användningsområde behövs rening i olika utsträckning.

Vatten, spillvatten och brandvatten

Planområdet ingår i Vatten och Miljö i Väst AB (Vivabs) verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Kapacitet för aktuellt förslag till detaljplan finns.



Brandposter i anslutning till aktuellt planområde. Gul markering är brandpost kontrollerad av VIVAB, blå markeringar är samtliga brandposter från Vivab.

Spillvatten från källarplan skall pumpas till det allmänna spillvattennätet, pumpen dimensioneras och bekostas av exploatören. Golvbrunnar i underjordiska garage ska anslutas till det allmänna spillvattennätet efter rening, med till exempel godkänd oljeavskiljande funktion.

VA- huvudmannen kan inte garantera trycket på dricksvattnet i de högre delarna av byggnaderna. Om tryckstegring blir nödvändigt ska den dimensioneras och bekostas av exploatören enligt ABVA.

Brandposter längs Halmstadvägen ska kontrolleras av Vivab.

Värme, gas, el, bredband och opto

Kapacitet och möjlighet för tekniska anslutningar bedöms finnas för aktuellt förslag till detaljplan.

Avfall

Närmsta återvinningscentral, Sandladan, ligger cirka 2,5 kilometer bort. Närmsta återvinningsstation, på Klockaregatan 27, ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet. Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för

hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil och dylikt) på kommunens återvinningscentral (ÅVC).

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.

Räddningstjänsten

Framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänsten bedöms finnas via Halmstadvägen respektive Parkvägen. Behov av brandsäkra trapphus Tr2 finns enligt räddningstjänsten eftersom uppställning ovan garage inte bedöms som lämplig. Brandsäkerheten tillgodoses i bygglovsskedet.

7 Genomförande av planförslaget

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag då planen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Detaljplanen omfattar fastigheterna Falkenberg Spetsen 1, Spetsen 3, och del av Läroverket 4, vilka är i privat ägo, samt del av Falkenberg Herting 2:1 som ägs av Falkenbergs kommun. Ägaren till Spetsen 1 har för avsikt att efter detaljplanen vunnit laga kraft riva befintlig byggnad för bilverkstad och uppföra ny byggnad för bostadsändamål med underjordiskt parkeringsgarage i enlighet med vad detaljplanen tillåter.

För Spetsen 3 föreslås ingen utökad byggrätt (jämfört med gällande detaljplan), utan detaljplanen möjliggör nuvarande användning och tillför skyddsbestämmelser för att värna befintlig bebyggelse.

En mindre del av Läroverket 4 planläggs för bostadsändamål, dock utan byggrätt, för att införa ett utfartsförbud mot Halmstadvägen för ökad trafiksäkerhet. Det finns en befintlig utfart från den östra delen av fastigheten som kvarstår.

Befintlig parkering inom Herting 2:1 planläggs som kvartersmark för parkeringsändamål. Även befintliga områden för gata och naturmark inom Herting 2:1 planläggs i enlighet med pågående markanvändning.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Allmän plats

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Falkenbergs kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för iordningställande av allmän platsmark samt för kommande drift och underhåll.

Kvartersmark

Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och anläggningsarbeten.

Ledningar

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (Favrab) är huvudman för det allmänna Va-nätet inom planområdet som ligger inom verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Vatten och Miljö i Väst AB (Vivab) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna Va-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Falkenberg Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Nordion Energi AB (där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår) har gasledning inom området. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploatören. Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

Inom fastigheten Spetsen 1 har bland annat Skanova ledningar. Fastighetsägaren till Spetsen 1 ansvarar för att säkerställa att dessa, och eventuella andra, ledningar inte skadas vid exploateringen. Eventuella ledningsflyttar behöver initieras av ägaren till Spetsen 1.

Översikt

Nedan sammanfattas vem som har ansvar att ordna och förvalta anläggningar inom detaljplanen.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmän plats</i>		
Gata	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
Natur	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun

<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Parkering	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Centrum	Fastighetsägare	Fastighetsägare

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan följer en redogörelse över av prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen, vilka kan bli aktuella vid ett genomförande av detaljplanen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

Det kan krävas ytterligare tillstånd, dispenser eller prövningar än de som listas här. Det är varje aktörs ansvar att ta reda på vad som är erforderligt för den planerade verksamheten.

Miljöbalk (1971:948)

Planen berör område som eventuellt innehåller markföroreningar (endast under byggnad där underjordiskt garage ska anläggas). Markarbeten och andra åtgärder inom förorenat område är anmälningspliktigt enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. En anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten i god tid innan arbeten påbörjas.

Avtal

Ett planavtal beträffande upprättande av detaljplanen har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren den 2022-01-10. Avtalet reglerar åtaganden och kostnadsansvar i samband med planarbetet.

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och ägaren till Spetsen 1 (exploatören). Exploateringsavtalet ska reglera genomförandet av detaljplanen, bland annat avseende exploatörens ansvar för iordningställande och finansiering av de funktioner och ytor som krävs för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt som antagande av detaljplanen.

Det finns ett befintligt nyttjanderättsavtal för parkeringsändamål på parkeringsytan inom Herting 2:1. Detta nyttjanderättsavtal påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Fastighetsplan och lovplikt

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

Detaljplanen inför en utökad lovplikt inom Spetsen 3 för att bevara byggnadens kulturvärden. Av samma anledning införs ett förbud mot rivning.

Tidplan

Falkenbergs kommun kommer att iordningsställa gatorna i anslutning till exploateringsområdet på Spetsen 1 efter nybyggnationen. Kommunen och fastighetsägaren ska samordna sig kring tidplanen för arbetena.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte föranleda något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsrätter och servitut

Fastighetsägaren ska medge ledningsrätt inom U-område utan kostnad.

Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa §13.

Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Inga befintliga ledningsrätter eller servitut berörs av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte föranleda något behov av servitut men däremot för en ledningsrätt, u-område, för en ledning i parkeringsytan i östra delen av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte föranleda behov av gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Ekonomiska frågor

Planavtal

Kommunen och fastighetsägaren till Spetsen 1 har tecknat planavtal avseende planläggning av berörd fastighet. Planavtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan.

Planavgift

Fastighetsägaren till Spetsen 1 bekostar planen och någon planavgift kommer inte att tas ut för Spetsen 1 i samband med bygglovsgivning.

Exploateringsavtal

Falkenbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige. Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Avtalet ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Kommunen och fastighetsägaren till Spetsen 1 kommer att ingå ett exploateringsavtal för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera kostnaden för att anpassa Halmstadvägen och Parkvägen till den nya bebyggelsens utfarter och behov av trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen motsvarande fastighetens värdeminskning. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren till Spetsen 1 får kostnader för framtagande och genomförande av detaljplanen, med möjlighet till försäljning av bostadsrättslägenheter som intäkt.

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

Falkenbergs kommun förväntas inte få några kostnader för framtagande och genomförande av detaljplanen. De utgifter som uppstår under iordningställandet av allmän platsmark hämtas igen i exploateringsavtalet.

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kostnader för byggnation av gata regleras i exploateringsavtalet varför gatukostnadsersättningar inte kommer tas ut. Anslutningen till infarten till parkeringsgaraget behöver bekostas av exploatören.

Kommunen har står kostnaderna för drift och underhåll av den allmänna platsen. Detaljplanen medför inte någon utökning av den allmänna platsen varför inte heller ökade drift- och underhållskostnader väntas.

Utbyggnad och drift av va-anläggningar

Anslutningspunkt för vatten, avlopp och dagvatten för Spetsen 1 är belägen i fastighetens nordvästra hörn. Befintliga ledningar har kapacitet för planerad bebyggelse inom fastigheten.

Favrab står kostnaderna för drift och underhåll för de allmänna va-anläggningarna. Detaljplanen medför inte någon utökning av de allmänna va-tjänsterna varför inte heller några ökade drift- och underhållskostnader väntas.

Konsekvenser

Nedan redovisas en sammanställning av de ekonomiska konsekvenserna för respektive aktör till följd av detaljplanens genomförande.

Fastighet	Ekonomisk påverkan
Spetsen 1 (exploatör)	Erhåller en utökad byggrätt. Ska bekosta detaljplanens genomförande, så som iordningsställande av allmän platsmark.
Spetsen 3	Rivningsförbud och skyddsbestämmelser kan medföra rätt till ersättning i vissa fall.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Exploateringen kommer att genomföras inom ett område som redan tidigare varit exploaterat och hårdgjort. Stora delar av nödvändig infrastruktur så som ledningar och gator finns redan på plats. Det krävs inga tekniska åtgärder utanför planområdet för att detaljplanen ska kunna genomföras.

En miljöteknisk byggnadsinventering bör genomföras i samband med rivningen av befintliga byggnader inom Spetsen 1 då dess status inte har kunnat utredas på grund av pågående markanvändning.

Vid nybyggnation inom planområdet ska berörd fastighetsägare vid behov utföra geotekniska undersökningar av marken avseende till exempel bärighet och markradonförekomst. Pålning och garage för parkering krävs för föreslagen bebyggelse inom Spetsen 1.

Räddningstjänsten rekommenderar alltid att utrymning av byggnader utformas med byggnadstekniska lösningar. Sådana strategier är betydligt säkrare än utrymning med hjälp av räddningstjänsten och därför uppmuntras att planering för detta implementeras i ett tidigt skede. Föreslagen bebyggelse innehåller underjordiskt garage vilket troligen innebär att räddningstjänsten inte har tillträde till byggnaden med hjälp av höjdfordon (bärighet). Därför rekommenderar vi redan i det här skedet att fastigheten förses med brandsäkra trapphus (Tr2 trapphus).

Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader (BFS 2011:26) (BBR 5:61). Tillfredställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd som motsvarar det högsta kravet för brandceller eller brandväggar i respektive byggnad. Brandsäkerheten tillgodoses i bygglovsskedet.

Träd ska bland annat planteras i östra delen fastigheten Spetsen 1 mot Spetsen 3 för att anpassa ny bebyggelse till att möta befintlig bebyggelse. Trädplanteringen kan även till viss del motverka eventuell brandspridning mellan fastigheterna.

Skanova har ledningar inom den östra delen av Spetsen 1. Det finns även ledningar i fastighetens nordvästra hörn. Ledningarna lär behöva flyttas i samband med nybyggnation.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms inte föranleda någon förändring i fastighetsindelningen. För befintlig parkering inom Herting 2:1 finns ett nyttjanderättsavtal upplåtet till Falkenberg Frikyrkoförsamling. Nyttjanderättsavtalet kan bestå vid genomförande av detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Då området gränsar till ett större naturområde finns goda möjligheter till rekreation. I och med att området enligt planförslaget får bostäder ökar dels möjligheten för möten mellan människor, dels finns möjligheter till ett tryggare samhälle med aktivitet och rörelse spriden över dygnet.

Den koppling som planförslaget har till kyrkan och dess utformning kan skapa en stark identitet i området.

Kulturmiljökonsekvenser

Förtätningar med kompletterande bebyggelse är ett naturligt inslag i den, över tid, dynamiska stads- och landskapsbilden. I mer centrala delar av Falkenberg, som ligger inom riksintresse för kulturmiljö, så sker över tid förtätningar och utveckling av fastigheter som naturliga inslag i stadsmiljön. Aktuellt planområdet ingår inte i riksintresse för kulturmiljö. Även om planområdet inte ingår i stadens yttre årsringar eller i kulturmiljö-programmet så ligger det närheten av dessa och en exploatering inom planområdet kommer att ge en mindre visuell påverkan på den övriga kulturmiljön (en förtätning med bostäder) men detta intresse vägs samtidigt mot att fler ges möjlighet att kunna bo och verka i Falkenberg. Mellan dessa motstående intressen bör nämnas att skalan på den föreslagna bebyggelsen har tagits ner från cirka 10 våningar till 5,5 respektive 4,5 och detta tillsammans med föreslagna regleringar bedöms uppfylla anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § 1 plan- och bygglagen. Den tillkommande förtätningen med bostadsbebyggelse är högre (jämfört med intilliggande) men bedöms inte bli för dominant i förhållande till kringliggande bebyggelse med hänsyn till planbestämmelser om nockhöjd, brant takvinkel och sadeltak samt uppdelade smala byggnadsvolymer och trappning i nockhöjd.

Planområdet ingår inte i riksintresse för kulturmiljö eller i kulturmiljöprogram Falkenberg stad. Förtätningen ger en viss visuell påverkan men denna påverkan bedöms inte vara någon påtaglig skada med hänsyn till utformnings- och varsamhetsbestämmelser som reglerar anpassningar till kulturmiljövärden. Kommunen bedömer att det allmänna intresset för fler bostäder i ett centralt läge, med god närhet till kollektivtrafik och service, i det aktuella fallet väger tyngre i avvägningen mot kulturmiljö. Befintliga byggnader med kulturvärden bevaras och regleras med planbestämmelser vilket bedöms som positivt ur kulturmiljösynpunkt och med hänsyn till god helhetsverkan.

Kommunens bedömning är att aktuell detaljplan

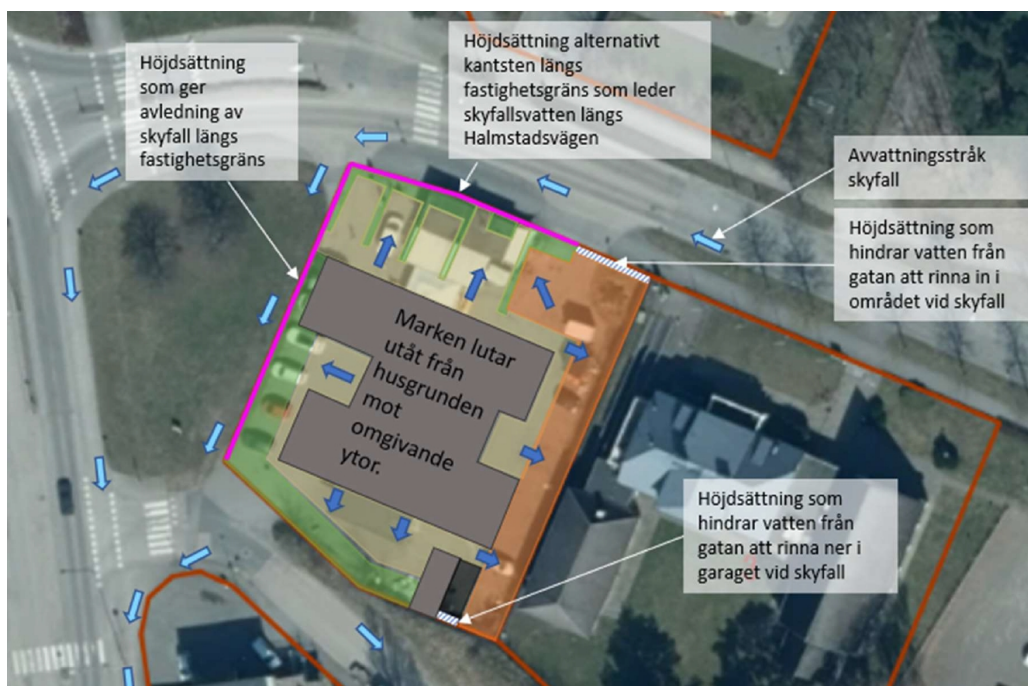
- möjliggör en centrumnära förtätning med bostäder med mycket god närhet till kollektivtrafik och service,
- är i linje med kommunens översiktliga och strategiska planeringsdokument,
- tar hand om och reglerar befintliga byggnader med kulturvärden samt möjlig tillkommande bebyggelse med anpassningar,
- inte bedöms ge någon påtaglig skada på varken stads- och landskapsbilden eller natur- och kulturvärden,
- med föreslagna regleringar uppnår en god helhetsverkan i området.

Konsekvenser för eventuella föroreningar

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör genom planbestämmelse ett säkert omhändertagande av eventuella föroreningar på fastigheten (under byggnader) vilket bedöms som mycket positivt ur både miljö- och samhällsperspektiv.

Konsekvenser vid skyfall/översvämning

Planområdet ligger på cirka +10 till +11 meter och eventuella framtida klimatförändringar i form av stigande havsnivåer antas inte ge någon risk för översvämning inom planområdet. I utförd VA- och dagvattenutredning (2024) finns bland annat dagvattenhantering vid extremflöden beskrivet. Vid skyfall och extrema flöden (100-årsregn) kan anläggningar inte längre ta hand om de flöden som uppkommer och dagvattnet kommer då i större utsträckning att avrinna ytledes, se bild på säkra rinnvägar och hantering av skyfall nedan. Taket (på underjordiskt garage) ska höjdsättas så regnvatten vid skyfall leds bort från byggnader. I nuläget avleds vatten från Halmstadsvägen över fastigheten Spetsen 1 vid skyfall men ny höjdsättning kommer att säkerställa att vatten inte kan rinna in på fastigheten från gatan. Detta föreslås tillgodoses genom att kvartersmarken anläggs på en högre nivå än Halmstadsvägen vilket också regleras med planbestämmelse om m₃ - Lägsta golvhöjd för bostäder ska ligga minst 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkten till det allmänna dagvattennätet samt genom m₂ - Upphöjd marknivå eller kant/mur med minst 0,1 meter höjd ska utformas mot anslutande allmän platsmark för att hindra skyfallsvatten att rinna in på kvartersmark. Höjdsättningen i detaljplanen tillgodoser att det vatten som avrinner mot fastighetens nordvästra hörn avleds längs den västra fastighetsgränsen söderut mot Parkvägen.



Bilden visar ortofoto över planområdet, säkra rinnvägar vid skyfall är markerade i blå färg. Reglering görs genom m_2 - Upphöjd marknivå eller kant/mur med minst 0,1 meter höjd ska utformas mot anslutande allmän platsmark för att hindra skyfallsvatten att rinna in på kvartersmark.

9 Medverkande

Detaljplanen har utarbetats av planenheten i samverkan med Vivab, kultur-, fritid- och teknikförvaltningen, mark- och exploateringsenheten på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även exploatör och deras arkitekter involverats.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2025-02-25 § 11.

Genom Mark- och Miljödomstolens beslut har denna detaljplan fått laga kraft 2026-03-04.