



**Falkenbergs
kommun**

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för bostäder

Elddonet 2 m fl

Falkenbergs kommun

P L A N B E S K R I V N I N G

Upprättad 2022-03-29
Reviderad 2022-10-18 och 2023-03-07
Laga kraft 2023-04-21

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2022-03-29 reviderad 2022-10-18 och 2023-03-07
- Plankarta 2022-03-29 reviderad 2022-10-18 och 2023-03-07
- Illustrationskarta, 2022-03-29 reviderad 2022-10-18 och 2023-03-07
- Grundkarta, 2022-09-08, Metria
- Fastighetsförteckning, 2022-10-18

Övriga handlingar:

- Undersökning betydande miljöpåverkan, 2022-03-14
- Dagvattenutredning, 2022-01-19, Ramboll
- PM dagvattenhantering-vidareutveckling, Ljungblom landskap & mark ab 2022-10-04
- Geoteknisk utredning, projekteringsunderlag, 2021-12-17 rev 2022-12-07, Sweco
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, 2021-12-17 rev 2022-12-07 Sweco
- Trafikbullerutredning, 2022-01-07, rev 1 Efterklang, Afry

Handlingar finns på:

- Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg
- Kommunens hemsida: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd med öppet hus och granskning:

Samråd genomfördes 6:e april 2022 – 4:e maj 2022 och ett öppet hus med drop-in hölls onsdagen den 20:e april 2022 mellan kl. 18-20 på Skrea vandrarhem beach hostel, Hjortvägen 8, inom planområdet på fastigheten Elddonet 2. Granskning genomfördes 27:e oktober 2022 – 24:e november 2022.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägförhållanden	5
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	6
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	7
2.3	Fastighetsplan	8
2.4	Förordnanden	8
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	9
3.1	Riksintressen och Natura 2000	9
3.2	Miljökvalitetsnormer	9
3.3	Strandskydd och biotopskydd	9
4	Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
4.1	Kommunens ställningstagande	9
5	FÖRUTSÄTTNINGAR och förändringar	10
5.1	Natur	10
5.2	Bebyggelse	11
5.3	Planförslaget	14
5.3	Friytor, rekreation och lek	19
5.4	Gator och trafik	21
5.5	Hälsa och säkerhet	25
5.6	Teknisk försörjning	29
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	34
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	34
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	34
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	35
6.5	Tekniska frågor	38
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	39
7.1	Miljökonsekvenser	39
7.2	Ekonomiska konsekvenser	39
7.3	Sociala konsekvenser	39
8	MEDVERKANDE	40

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder inom fastigheten Elddonet 2. Förslaget innehåller totalt cirka 50 bostäder i ett 9 vånings punkthus med takterrass som gemensam utevistelseyta.

Planförslaget möjliggör att delar av fastigheten Elddonet 2 överförs till fastigheten Hjortsberg 4:1 som allmän plats, gata. Därmed skapas utrymme för gång- och cykelbana utefter huvuddelen av Ängsstigens norra sida och längs Hjortvägens östra sida samt för att uppnå förbättrade siktförhållanden i korsningen Ängsstigen/Hjortvägen.

Runt Hjortsbergs centrum pågår en omvandling och förtätning i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan (ÖP) samt antagen fördjupad översiktsplan, (FÖP) Falkenbergs stad. Antagen av kommunfullmäktige 2022-08-30 och därefter överklagad. Exploateringen för bostäder inom fastigheten bidrar till att skapa ett framtida boende nära goda kollektivtrafikmöjligheter och övrig service som underlättar ett minskat bilberoende.

Tillkommande byggnad syftar till att samspela till volym, höjd, färgsättning och placering mot Hjortvägen, med närliggande bostadsbyggnad inom Hjorten 3, Falkenbergs Bostad AB (FaBo) bostadsfastighet.

Med utgångspunkt ifrån platsens närhet till havet och dess färgskala har vissa ställningstaganden kring gestaltningen gjorts. Fastighetens storlek och form har inneburit andra lösningar för att tillgodose lämpliga gemensamma utevistelseytor, ge plats för skyfall- och översvåmningsytor samt övrig dagvattenhantering och rening.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

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.

Kommunstyrelsen gav 2016-10-11 § 289 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen/kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet inom Elddonet 2, finna lämplig markanvändning och gav även inriktningen att arbetet skulle ske med utgångspunkt i att ingå som en del i ett större planarbete för Hjortsbergs centrum.

Sedan dess har det övergripande planarbetet för Hjortsbergs centrum avstannat, den angivna markanvändningen, skola, i *Delöversiktsplan för Falkenbergs centralortsområde* (DÖP 2007) är inte längre aktuell och behovet av bostäder vid ett servicenära kollektivtrafikläge är prioriterat varför planläggning av fastigheten Elddonet 2 har påbörjats oberoende övrig helhetsplanering kring Hjortsbergs centrum.

Ansökan om planbesked som inlämnades av Pagado Fastighet AB 2016, avser bostäder. Planavtal undertecknades juni 2021, av nuvarande fastighetsägare Elddonet 2 AB. Vid efterföljande uppdragsstart, internt startmöte, gavs inga indikationer på att kommersiella lokaler ska möjliggöras i markplanet då fastighetens storlek är begränsad och krav kring parkering inte går att kombinera med behov av friytor för bostadsändamål, varför planförslaget endast omfattar bostäder.

Detaljplanen tas fram genom standard planförfarande (PBL 5 kap 7§), Plan- och bygglagen 2010:900, vilket innebär att förslaget kommer att samrådats två gånger i så kallat samråd samt granskning (se bild nedan). Plankartan är upprättad enligt Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd BFS 2020:6 och inför antagande enligt föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8.

Planförslaget har varit ute på samråd 2022-04-06 till 2022-05-04 och på granskning 2022-10-27 till 2022-11-24. Ett öppet hus med drop-in hölls 2022-04-20 på Skrea vandrarhem beach hostel där ca 15 personer deltog.

Under samråds- och granskningstiden har yttranden och synpunkter inkommit kring konsekvenser för närliggande fastighet Elddonet 1 och behov av servitut för att säkerställa fastighetens utrymningsvägar och dränering. Trafik- och parkeringssituationen i området liksom förutsättningar för en säker skolväg med hänsyn till närliggande skola/förskola har lyfts. Därtill har bland annat behov av förtydliganden gällande planens genomförande, konsekvenser på en mer detaljerad nivå, fastighetsrättsligt, ekonomiskt och tekniskt påtalats. Planbestämmelserna gällande gestaltningen har under granskningsskedet inte föranlett några inkomna synpunkter.

De samlade synpunkterna har lett till mindre förändringar i formuleringar av planbestämmelser, kompletteringar i denna planbeskrivning och förtydliganden avseende markplaneringen inom Elddonet 2 för att tillgodose en lämplig dagvattenhantering, tillgänglighet, räddningsvägar och avfallshantering.

Ett exploateringsavtal har tecknats som reglerar planens genomförande och kostnads-fördelning mellan exploatör och kommun där bland annat servitut i relation till Elddonet 1 säkerställs.

Kvarstående synpunkt rör trafiksituationen där Barn- och utbildningsnämnden uttrycker oro för trafikmiljön/trafiksäkerheten längs Ängsstigen kopplat till parkeringsförhållandena, hämtning/lämning och hur barn- och ungdomar rör sig i området. Kultur-, fritids- och tekniknämnden bedömer däremot att planförslaget innebär förbättringar i närmiljön med tillkommande gång- och cykelbana längs Ängsstigen och del av Hjortvägen, begränsad in/utfart och förbättrade siktförhållanden i korsningen Hjortvägen/Ängsstigen.

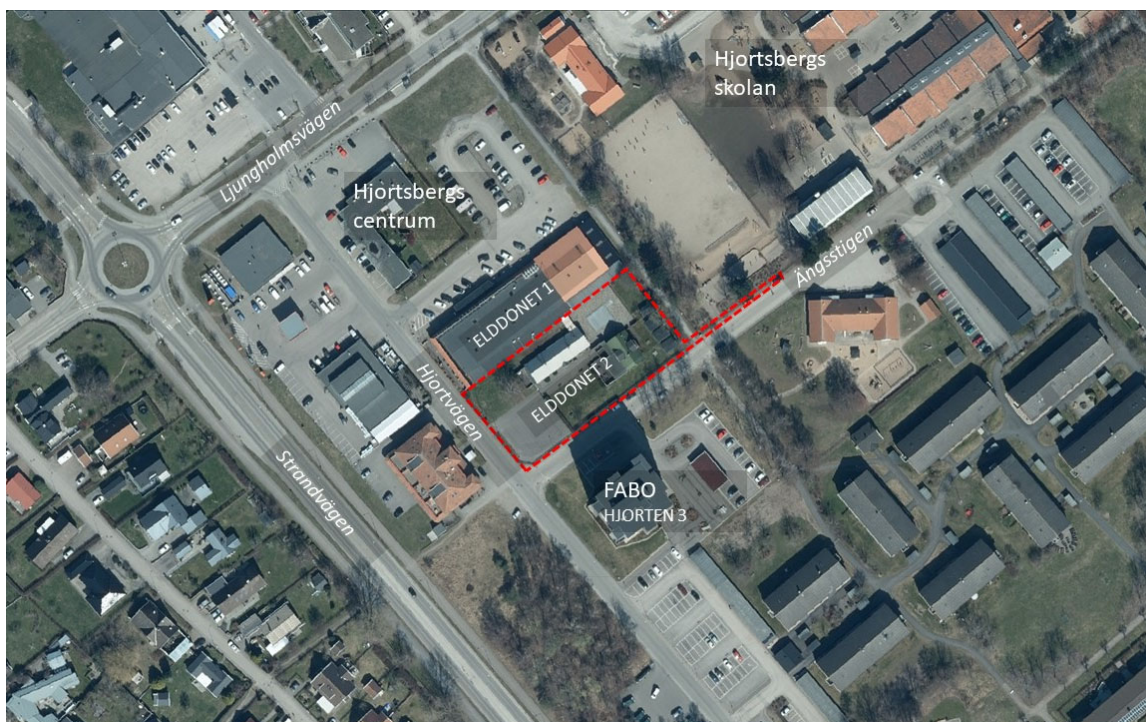
Uppskattad tidplan

- Samråd Q2 2022 (beslut i mars)
- Granskning Q4 2022
- Antagande Q1 2023



1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 2,5 km söder om Falkenberg centrum, i direkt anslutning till Hjortsbergs centrum och intill Skrea strand. Området gränsar till en gång- och cykelväg i norr som i sin tur angränsar Hjortsbergsskolan. I söder gränsar planområdet till Hjortvägen och i öster Ängsstigen. I väster angränsar fastigheten Elddonet 1 med en byggnadskropp som ligger i fastighetsgräns med takutsprång över Elddonet 2. Planområdet är cirka 3 200 m² det vill säga 0,3 hektar stort.



Planområdet illustreras med röd streckad linje.

Marken inom planområdet ägs idag av Elldonet 2 AB (Elldonet 2) samt Falkenbergs kommun, Hjortsberg 4:1 (allmän platsmark).

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

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 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre målområden:

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

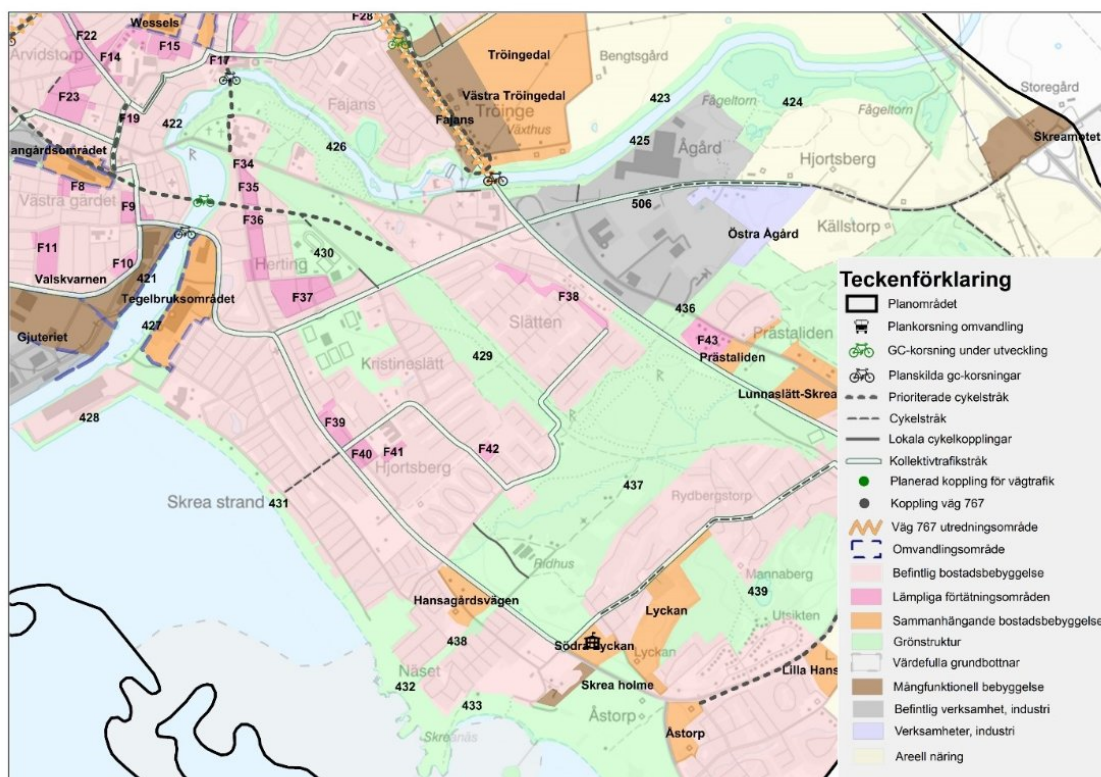
Enligt Falkenbergs bostadsförsörjningsprogram för 2017-2021 behöver 1250 nya bostäder byggas per år för att klara befolkningsökningen. Ännu finns inget bostadsförsörjningsprogram för kommande 5 år tillgänglig.

Bostadsförsörjningsprogrammet visar att medelåldern är 40,3 år i stadsdelen, något under medelåldern i övriga kommunen på 43,3 år. En stor andel är i ålderskategorin 31-64 år (38,2%) samt från 65 år och över (37,6%). Området består till övervägande del av småhus 55%, omkring 20% är hyresrätter och cirka 25% bostadsrätter enligt uppgifter från bostadsförsörjningsprogrammet. Med de kompletterande bostäderna 45 byggrätter FaBo, inom kvarteret Hjorten som har uppförts efter bostadsförsörjningsprogrammets redovisning har förhållandet jämnats ut mellan hyres- och bostadsrätter.

Antal invånare per bostad är 2,1 i stadsdelen.

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2.0, är området utpekad som befintligt tätortsområde och i den gällande fördjupningen, delöversiktsplan (DÖP) *Falkenbergs centralort 2007*, som skolområde.



F40, Flerbostadshus i upp till 8vån. Service i markplan (planområdet)
F41, Flerbostadshus 3-4 våningar

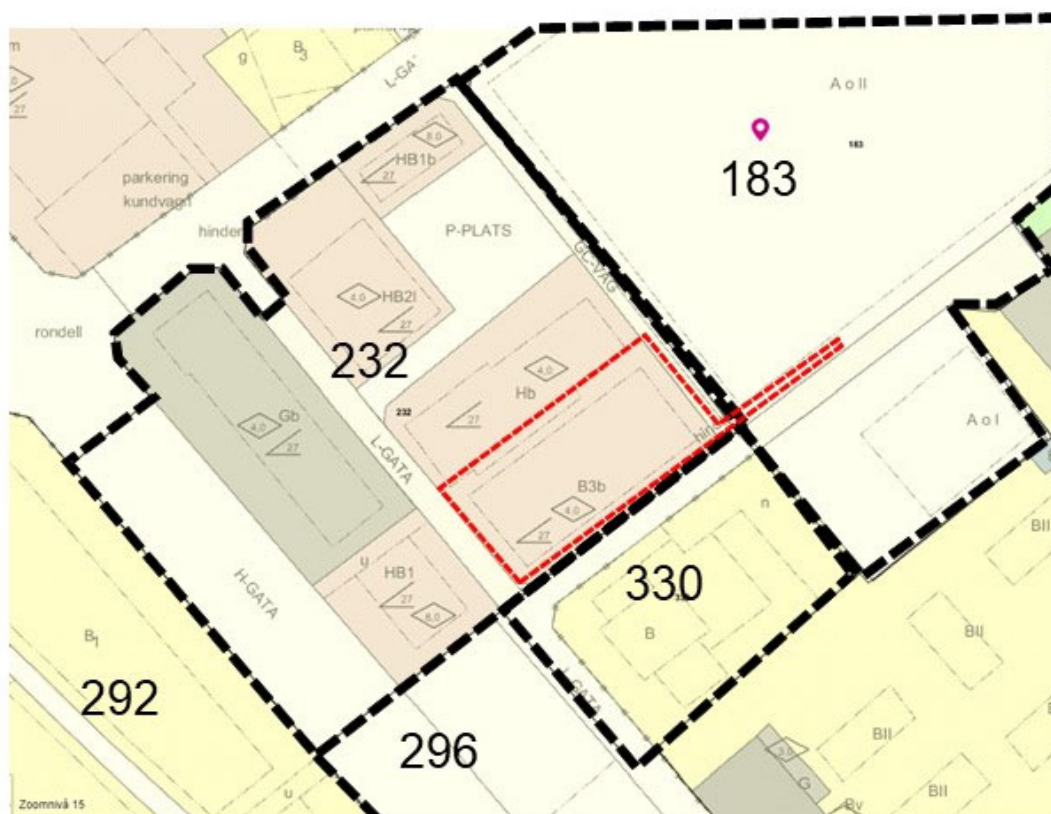
I FÖP *Falkenbergs stad* (antogs 2022-08-30) som kommer ersätta DÖP:en då den vunnit laga kraft, är området (F40) utpekad för flerbostadshus upp till 8 våningar. Den fördjupade översiktsplanens 5 huvudstrategier är att;

1. Planera för en hållbar samhällsinriktning,
2. Satsa på hållbara person- och godstransporter,
3. Förstärk Falkenbergs stad,
4. Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen,
5. Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden.

Planförslaget bedöms förenligt med gällande ÖP och rekommenderade markanvändning. I FÖP *Falkenbergs stad* anges en precisering i antal våningar. Planförslaget har istället valt att förhålla sig till intilliggande FaBo fastighet och dess befintliga totalhöjd. Anledningen är i första hand att våningsbegreppet kan skapa otydligheter. Genom att ange höjder för ny byggrätt istället skapas bättre förutsättningar för en god helhetsverkan i närmiljön och gentemot FaBo bostadsfastighet.

Planområdet omfattas av detaljplan 232 (ändring av stadsplan Hjortsbergs Centrum kv Elldonet fastställd 1988-03-28) och angiven markanvändning är B₃, semesterhem, föreningslokaler. På fastigheten tillåts endast källarlösa hus. Högsta byggnadshöjd är 4 meter med en största taklutning på 27 grader. Inom berörd lokalgata ska hinder anordnas där gång och cykelvägen i norr möter Ängsstigen. Genomförandetiden har gått ut. Närmaste grannfastigheterna inom gällande detaljplan omfattar markanvändningen handel och bostäder eller en kombination av dessa. Detaljplan 183 omfattar skoländamål och detaljplan 330 bostadsändamål medan detaljplan 296 närmast planområdet utgör område för natur.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Gällande detaljplaner

2.3 Fastighetsplan

Tomtindelning och fastighetsplan är äldre benämningar för det som nu är en fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplan. De innehåller tvingande bestämmelser om hur ett område ska vara indelat i fastigheter. En fastighetsplan kan även innehålla bestämmelser hur rättigheter inom ett område ska bildas, ändras eller upphävas.

Området berörs inte av någon fastighetsplan.

2.4 Förordnanden

Detaljplanen omfattar inga förordnanden.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.) Detta eftersom förslaget innebär en utveckling av tätorten Falkenberg, förtätning inom befintlig bebyggelse och därmed omfattas inte detaljplanen av 4 kap hushållningsbestämmelserna.

Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-områden negativt. Detta då planområdet ligger på längre avstånd samt nedströms Ätran och att planerad bebyggelse inte bedöms innebära någon påverkan på fåglars rörelsemönster i Källtorps våtmark.

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

3.1 Riksintressen och Natura 2000

Planområdet ingår i kustområdet i Halland som omfattas av hushållningsbestämmelserna i 4 kap 2§ (turism, friluftsliv särskilt rörligt friluftsliv). Planområdet ingår även i 4 kap 4§ (Höexploaterad kust) Miljöbalken.

Söder om området finns riksintresse för friluftsliv för kusten.

Närmaste Natura 2000-område (habitatdirektivet) är Ätran (SE0510185) och det ligger cirka 1,5 km från planområdet medan Natura 2000-område (fågeldirektivet) är Källtorps våtmarker (SE0510134) cirka 2,6 km från planområdet. Ett område med riksintresse för naturvärden, Ätradal-Högvadsån, sammanfaller till stora delar med Natura 2000-området för Ätran.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Upprättad dagvattenutredning, (Ramboll 220119) redovisar att planförslaget inte förväntas få någon nämnvärd påverkan på miljökvalitetsnorm (MKN) för *S m Hallands kustvatten*. Detta med bakgrund i att området är relativt litet och att det även pågår hamnverksamhet nära utloppet, vilket har en stor påverkan på vattenkvaliteten. Den dagvattenlösning som redovisas, med rening i krossdiken är det en hög sannolikhet att förutsättningarna förbättras för MKN. Dagvattenutredningens krav på volym och reningsberäkningar har legat till grund för det förslag på dagvattenlösning som vidareutvecklats i Ljungblom landskap & mark ab skisser daterade (2022-10-04). Planförslaget visar drändike/krossdikemagasin med dränering och vegetativa överbyggnader tillsammans med trädplanteringar samt översvämningssmagasin. Översvämningssmagasinen, så kallade regngårdens har växtlighet som sammantaget kan upprätthålla både rening och fördröjning. Fördröjningsvolymen har i dagvattenhanteringsförslaget ökat från tidigare ställt kapacitetskrav på 50 m³ till 61 m³. Det bedöms således inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm till följd av ett genomförande av planförslaget.

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

4.1 Kommunens ställningstagande

En undersökning av betydande miljöpåverkan har 2022-03-14 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen i Hallands län delar kommunens bedömning (yttrande 2022-10-28).

Det aktuella planärendet beskriver en planläggning för bostäder och dess påverkan på omgivningen. Denna bedöms dock inte av kommunen vara sådan att en separat miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av en tomt inom befintlig stadsmiljö. På fastigheten finns utöver ett antal byggnader, ett poolområde, gräsytor, uteplatser och en parkering. Vegetationen består av några uppvuxna lövträd och ett fåtal buskar.

Planområdet är svagt kuperat och nivåskillnaderna är cirka 1 meter från +7 m i nordost till +6 m i sydväst (RH 2000).

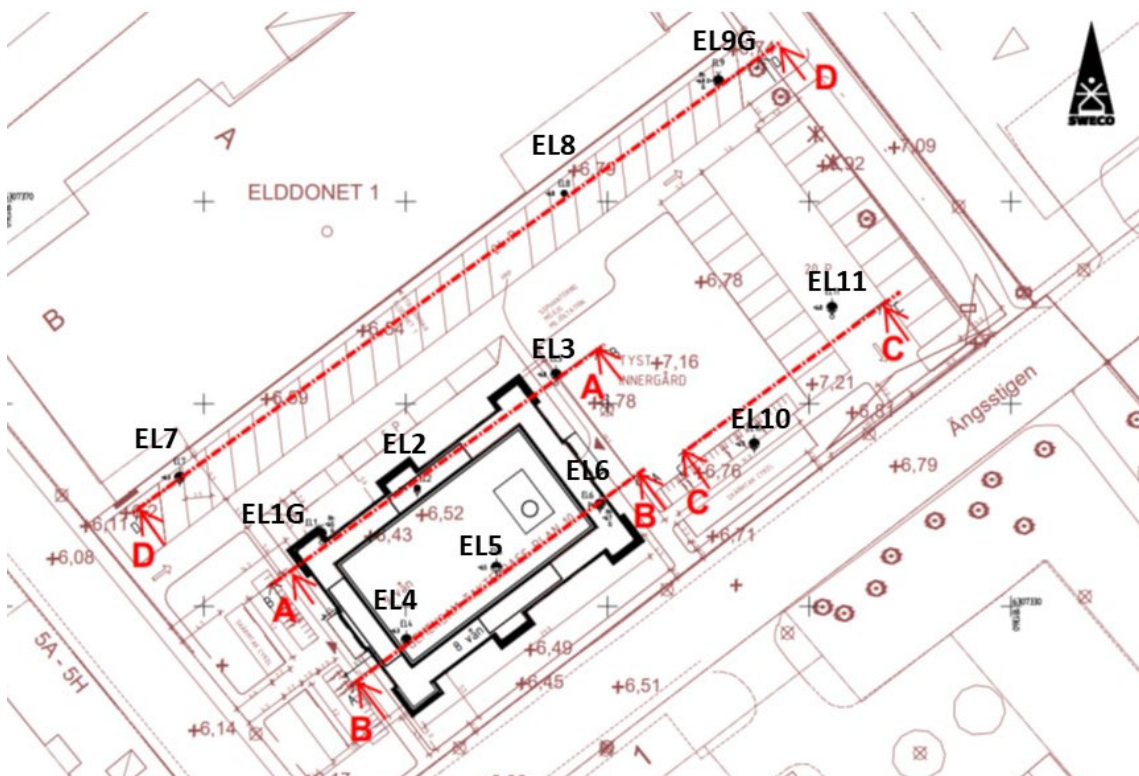
Geoteknik, radon och grundvattennivåer

Ett geoteknisk PM inklusive marktekniskundersökning (MUR) har gjorts för området, PM geoteknik – projekteringsunderlag, Sweco 2021-12-17.

Jordlagren från markytan består i huvudsak av mulljord, något siltig sand och finsand, siltig lera med inslag av tunna sandskikt och siltig sandmorän innan berg.

Den marktekniska undersökningen visar på lågradonmark.

Grundvattenytan har uppmätts i grundvattenrör EL9G i norr på nivå cirka +5,7 och i rör EL1G på nivå cirka +5,1. Detta motsvarar cirka 1,1 respektive 1,3 m djup under befintlig markyta. Grundvattenrör avlästes under andra halvan av november 2021. Nivåerna varierar över året och är normalt som högst under vintern och som lägst under sommaren. Grundvattennivåmätningar kommer utföras fortlöpande under våren 2022 i installerade grundvattenrör.



Borrprovpunkter varav 2 stycken med grundvattenrör (G) Källa: PM geoteknik, Sweco 2021-12-17

Arkeologi och fornlämningar

Ingen arkeologisk utredning har genomförts för planområdet då området redan är bebyggt och marken ianspråktagits och bearbetats i samband med byggnader/anläggningars uppförande.

5.2 Bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Inom planområdet finns en större huvudbyggnad med uthyrningsrum samt några mindre stugor i den nordöstra delen som tillhör vandrarhemsverksamheten. Verksamheten har i huvudsak varit i drift sommartid.



Vy från korsningen Hjortvägen/Ängsstigen mot Elldonet 2 med befintlig parkeringsplats.



Vy från Ängsstigen med Elddonet 2 fastighetsgräns mot gång- och cykelväg

I Hjortsbergs centrum och inom en radie av 200 meter från planområdet finns livsmedelsbutik, skobutik, konditori/café, pizzeria, apotek, blomsterhandel mm. Kommunal service såsom förskola ligger dels vid Ängsstigen, *Förskola Ängsstigen* samt utefter Ljungholmsvägen *Kristineslättis förskola*, cirka 50 respektive 500 meter från planområdet. Hjortsbergsskolan precis intill planområdet är en F-6 skola med elever i åldrarna 6-12 år och samtidigt en grundsärskola med elever i åldrarna 6-16 år. Sedan årsskiftet 2021/2022 har sarskolan fått en egen entré/angöring från Ängsstigen för att underlätta sin verksamhet.

Detaljplanen medger en högsta nockhöjd för huvudbyggnaden på 33,2 meter i förhållande till nollplanet och en högsta totalhöjd för hiss och trapphus på 37,3 i förhållande till nollplanet. Till planförslaget har ritningar och illustrationer arbetats fram som redovisar en byggnad på 8 våningar med en 9:e våning indragen samt takterrass inom planens volym för nockhöjd. Höjderna har anpassats efter intilliggande FaBo hus vilket illustreras med sektioner, se rubrik *Stads, landskaps- och kulturmiljö*.

Hiss- och trapphus är begränsad till en yta om 30 m² inom angiven totalhöjd. Inga tekniska anläggningar tillåts på taket. Byggrätten är placerad i linje med FaBo bostadshus inom Hjorten 3, mot Hjortvägen i syfte att hålla samma avstånd mot huvudgatan. Krav på entré mot Hjortvägen har ställts för att skapa aktivitet längs Hjortvägen och denna yta ska i likhet med framförvarande yta inom Hjorten 3 innehålla trädplantering. Det finns även möjlighet att angöra som gång- och cykeltrafikant från Ängsstigen. Bostadsentrén är genomgående för entrévåningen för att lösa tillgängligheten i markplan.

Cykelparkering illustreras vid entréerna och bilparkering i första hand längs fastighetsgränsen mot Elddonet 1 samt i nordost. Miljöhus är placerad utefter interngatan.

Nedan illustreras skisser från Sköld Forsberg (2022-03-11 samt 2022-10-18) på ett punkthus inom ovan angivna höjder. Det senare datumet redovisar entrémiljön med trappa mot Hjortvägen då vidareutvecklad dagvattenhantering har inneburit behov av nivåförändringar närmast Hjortvägen, se även



*Vy ovanifrån i riktning norrut, Ängsstigen
(2022-03-11)*



*Vy ovanifrån i riktning söderut, Ängsstigen
(2022-03-11)*



Vy från Hjortvägen, entré (2022-10-18)



*Vy i markplan i riktning söderut, Ängsstigen
(2022-10-18)*



*Vy från Hjortvägen i riktning österut
(2022-10-18)*



*Vy från Hjortvägen i riktning västerut
(2022-10-18)*



*Korsningen Hjortvägen/Ängsstigen
(2022-10-18)*



Vy från FaBo-huset (2022-10-18)



*Vy ovanifrån i riktning mot Hjortsbergs
Centrum (2022-03-11)*



*Vy från gång- och cykelbanan i norr
(2022-03-11)*

5.3 Planförslaget

Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen möjliggör för boende av varaktig karaktär. Avsikten är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med detaljplanens syfte.

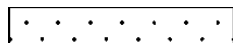
Allmän plats

GATA₁

Lokalgata

Området för gatan är avsedd främst för gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Avsikten är att möjliggöra ytor för att en gång- och cykelbana utefter Ängsstigen och Hjortvägen- allmän plats som tidigare utgjorde kvartersmark.

Begränsning av markens nyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk

Inom området för prickmark får inte byggnadsverk uppföras, det vill säga inga murar/stödmurar eller andra anläggningar och byggnader. Avsikten är att kunna upprätthålla en god sikt för att uppnå hög trafiksäkerhet. Även tillgängligheten mellan omkringliggande allmän platsmark gata och kvartersmark ligger till grund för bestämmelsen.

ö₁

Marken får inte förses med byggnad

Området är avsett att används för parkering och som interngata. Avsikten är att tillgodose parkeringsbehov samt att säkerställa att räddningstjänsten har åtkomst till byggnaden och att avfallshanteringen kan skötas på ett

tillfredsställande sätt. Inga byggnader tillåts medan andra byggnadsverk kan få förekomma för att tillgodose lämplig dagvatten- och skyfallshantering.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta tillåtna nockhöjd är 2,5 meter.

Avsikten är att begränsa höjden för de cykelförråd som placeras vid entréerna så att de har en underordnad karaktär men tillgodoser en väderskyddad parkering.

h_2 Högsta tillåtna nockhöjd är 3 meter.

Avsikten är att begränsa höjden för förråd till miljö-, avfallshus inom ytan för utemiljö/dagvattenhantering.

h_3 Högsta tillåtna nockhöjd på huvudbyggnad är 33,2 meter över angivet nollplan.

Avsikten är att huvudbyggnadens höjd ska överensstämma med intilliggande FaBo:s byggnad då tillkommande byggrätt genom sin närhet på platsen kommer att läsas samman med detta närliggande punkthus.

h_4 Högsta totalhöjd på hiss och trapphus är 37,3 meter över angivet nollplan.

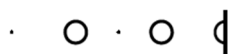
Avsikten är att begränsa volymen ovanför huvudbyggnadens nockhöjd. Endast hiss och trapphus tillåts inom denna volym mellan +33,2 och +37,3 meter ovan angivet nollplan för att nå takterrass som ska anläggas på taket. Att använda totalhöjd innebär att inga antenner eller andra anordningar får sticka upp över denna höjd.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras på likvärdigt avstånd från Hjortvägen som befintlig huvudbyggnad inom Hjorten 3, utefter och i linje med egenskapsgränsen mot Hjortvägen.

Detta för att skapa en lugn och enhetlig stadsmiljö, byggd på samspelet med befintlig byggnad.

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud

Utfartsförbud är redovisat för att styra in- och utfartslägen. Avsikten är att endast tillåta in- och utfart över gång- och cykelbana i två punkter för att minimera potentiell konflikt med oskyddade trafikanter.

j_1 Endast en in- och utfart får finnas mot Ängsstigen respektive Hjortvägen.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt får endast en infart ske från Hjortvägen och en utfart ske mot Ängsstigen. På detta vis styrs trafikerörelserna in i området från huvudgatan och ut från området via Ängsstigen i riktning bort från skola och förskola. Med en enkelriktad internruta kan bredden minimeras och vändplats undvikas på fastighetens begränsade yta.

Utformning

f_1 Indragen fasad om minst 2 meter gäller för översta bostadsvåningen i relation till det underliggande våningsplanet.

Detta för att visuellt ge ett smalare intryck i likhet med FaBo husets översta 9:e våning som hyser tekniska anläggningar och också är indragen från underliggande våningsplan.

f_2 Ytan om max 30 kvadratmeter, som får uppföras till en totalhöjd om 37,3 meter över angivet nollplan, får endast omfatta hiss- och trapphus. Inga övriga tekniska anläggningar tillåts. Fasaderna ska till minst 70% vara glasyta.

Av största vikt är att denna byggnadsvolym får ett visuellt underordnat intryck. I syfte att förminska upplevelsen av denna volym ska byggnadsdelen i huvudsak vara transparent och därigenom skapa en "lätthet". Gestaltningmässigt är det viktigt att denna byggnadsdel inte dra ögonen till sig, eftersom det finns stor risk att den annars upplevs som ytterligare ett våningsplan, vilket är viktigt att undvika. I det fall en pergola är aktuell att uppföra på del av takterrassen ska den därför vara en mycket gles konstruktion som stöd för växter.

- f₃ Bostadsentré ska vara centrerad, vänd och direkt angöra i markplan mot Hjortvägen samt vara genomgående i entréplanet.

Tillkommande bebyggelse inom planområdet behöver bidra till en trygghet längs befintliga rörelsestråk till och från Hjortsbergs centrum varför krav på att entrén ska vända sig mot Hjortvägen och aktivera denna är viktig ur trygghetssynpunkt. Särskilt då FaBo:s fastighet inte har en entré mot Hjortvägen. Genom att även ställa krav på ett genomgående entréplan skapas god tillgänglighet till bland annat förmån för räddningstjänsten.

Utförande

- b₁ Fasad och räcken ska utföras med ljusare färgsättning och varm färgskala på huvudbyggnad, anpassad till strandmiljön.

Avsikten är att uppnå en god anpassning till platsen, intilliggande strandmiljö och även finna samhörighet till FaBo husets färgskala.

- b₂ Källare får inte finnas.

Källare får inte uppföras inom huvuddelen av planområdet med hänsyn till grundvattennivåerna i området. Begränsningen innebär att parkering i under mark inte möjliggörs. Infiltrationsmöjligheter kvarstår i markparkeringsytorna.

- b₃ Källare ska utföras med vattentät konstruktion. Tekniska installationer i källare ska skyddas.

Grundvattennivåerna i området motiverar varför konstruktionen behöver ta dessa hänsyn.

- b₄ En gemensam uteplats ska anordnas på taket.

Avsikten är att långsiktigt kunna tillgodose gemensamma vistelseytor med direkt solljus. Detta som en kompensation och mervärde för fastighetens utemiljö i markplan som kommer att ges begränsade ljus/solinstrålning pga byggnadens egen skugga, Fabo husets skuggverkan och i en framtid även möjlig påverkan från kommande bebyggelse/vidareutveckling inom intilliggande fastighet Elddonet 1.

- b₅ Minst 70% av marken ska vara genomsläpplig.

Avsikten är att säkerställa ett område som mottagare av dag-/ytvatten och skapa förutsättningar för en fördröjningsvolym i ett översvämningssmagasin. Dvs markbeläggningen och/eller andra byggnader får inte uppta en större hårdgjord yta än 30% inom området.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 560 m².

Byggrätten utgår storleksmässigt från fotavtrycket på intilliggande Fabohuset i syfte att samspela till volym och form (punkthus) på denna plats.

- e₂ Största byggnadsarea är 35 m².

I avsikt att tillgodose en byggrätt för cykelförråd.

- e₃ Största byggnadsarea är 40m².

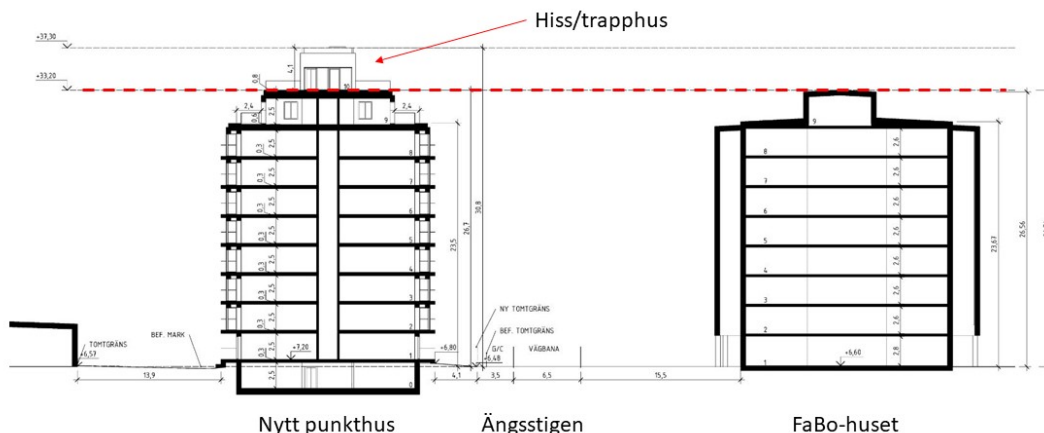
I avsikt att tillgodose en byggrätt för miljö- och avfallsbyggnad.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

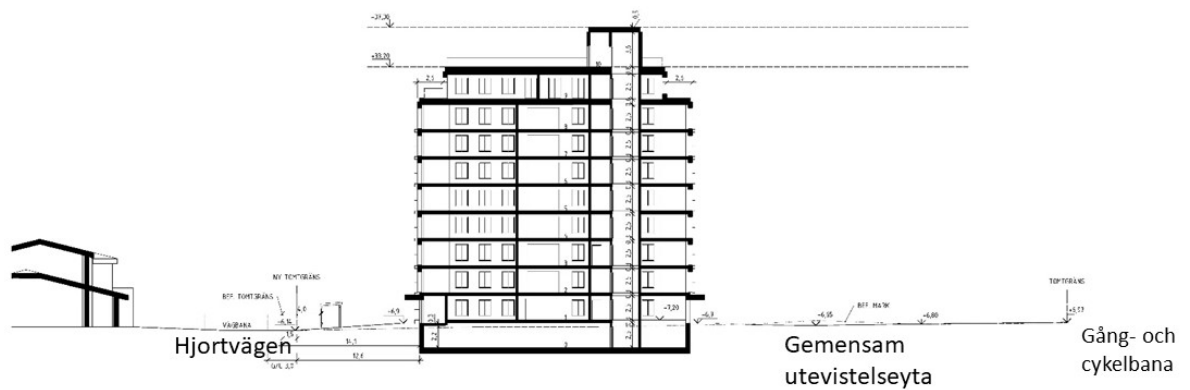
Stadslandskapet kring planområdet är splittrat och saknar överblickbar övergripande struktur för hur man rör sig till respektive målpunkter. Området kan närmast tecknas vid att successivt ha fått utvecklats i de byggnader som funnits tillhands. Gemensamma ytor för det offentliga saknas. Befintlig bebyggelse i närområdet utgörs av en blandad bebyggelse och håller en förhållandevis låg höjd bortsett från punkthuset mittöver Ängsstigen, FaBo bostadshus, samt punkthusen vid Hjortsbergscentrum. Ifrån dessa bebyggelsehöjder är utsikten över kusten och havet vidsträckt.

I rapporten *Stadens yttre årsringar* redovisas en översiktlig karaktärisering av bebyggelsens värden och kvaliteter i Falkenbergs stad för att bland annat kunna identifiera ”värde-enhetliga område”. Kvarteret Hjorten, inom fastigheten Hjortsberg 7:3 strax öster om planområdet utgör ett värde-enhetligt område. I kvarteret finns två typer av flerbostadshus, uppförda av FaBo och HSB under 1970- talet. Lamellhusen har ett tidstypiskt formspråk och kallas i folkmun för ”röda husen” i och med dess röda fasader med lockpanel. Befintliga byggnader på fastigheten är kraftigt ombyggda och har därför inte pekats ut som kulturhistoriskt värdefull i den länstäckande bebyggelseinventeringen. Byggnaderna bedöms därför kunna rivas.

Tillkommande bebyggelse inom planområdet har i hög grad påverkats av fastighetens begränsade bredd. Byggnadens volym och färgsättning i kombination med angiven högsta höjd behöver även förhålla sig till den intilliggande strandmiljön för att innebära en god anpassning till platsen. Byggnaden har främst påverkats av det intilliggande FaBo huset då dessa båda genom sin form (punkthus) och sin placering intill varandra kommer att läsas samman i både närmiljön på platsen, men också på avstånd. Även samhörighet med FaBo husets fasadfärgskala eftersträvas. Planbestämmelserna anger ingen våningshöjd utan en högsta nockhöjd i relation till nollplanet som överensstämmer med den totalhöjd som FaBo huset har inklusive ovanpåliggande teknikanläggningar. Anledningen är att våningsbegreppet kan skapa otydlighet då den påverkas av rumshöjd och bjälklagstjocklek och då byggnaden ännu inte är färdigprojekterad är det viktigt att säkerställa att höjden på tillkommande byggnad anpassas till FaBo huset. Inom den volym som FaBo huset har är det enligt framarbetade skisser möjligt att få till en 9:e våning. Denna ska vara indragen minst 2 meter från underliggande plan för att visuellt ge ett smalare intryck i likhet med FaBo husets översta 9:e våning som hyser teknikanläggningar och också är indragen från underliggande våningsplan.



Sektion Elddonet 2-Ängsstigen-Hjorten 3. Källa: Sköld Forsberg 2022-03-11



Sektion Elldonet 2 Källa: Sköld Forsberg 2022-03-11

Det som däremot skiljer är att planförslaget även medger ett trapphus och hisschakt ovan denna volym, för att nå den takterrass som ska anläggas på taket. Byggnadsdelen som omfattar hiss- och trapphus får max vara 30 m² och uppföras till en högsta totalhöjd av 37,3 meter. Ingen övrig teknisk anläggning får förekomma inom dessa 30 m². Av största vikt är att denna byggnadsvolym får ett visuellt underordnat intryck. I syfte att ”förminska” upplevelsen av denna volym ska byggnadsdelen i huvudsak vara transparent och därigenom skapa en ”lätthet”. Planbestämmelsen anger därför att fasaderna till minst 70% ska utgöras av glasyta.

Skälet till att tillåta en takterrass, gemensam vistelseyta redovisas under rubriken *Lek och rekreation* samt *Grönstruktur/gårdar*. Gestaltningmässigt är det viktigt att denna byggnadsdel inte drar ögonen till sig, eftersom det finns stor risk att den annars upplevs som ytterligare ett våningsplan, vilket är viktigt att undvika. I det fall en pergola är aktuell att uppföra på del av takterrassen ska den därför vara en mycket gles konstruktion som stöd för växter för att inte vara bygglovpliktig. Om en pergola i nästa steg förses med nån form av tak såsom markis eller segelduk, kan det upplevas som permanent karaktär och överensstämmer då inte med avsikten att detta våningsplan med byggnadsdelar ska vara visuellt underordnat. En pergola ska inte kräva bygglov för att kunna accepteras på denna plats.



Illustration översta planet, hiss- och trapphus samt pergola (Sköld Forsberg 2022-10-18)

I planbestämmelserna för FaBo-huset anges att "Fasad i huvudsak ska utformas i varm skala med en tydlig vertikalitet i sitt arkitektoniska uttryck". Anpassning till platsens läge och placering nära en karaktäriserande strandmiljö görs därför genom en planbestämmelse om ljusare färgsättning samt varm färgskala på huvudbyggnadens fasad och tillhörande räcken liksom övriga byggnader inom fastigheten. En färgskala som kan exemplifieras med kulörer såsom sand, beige, råg och dylikt. Planbestämmelser anges inte för material för att inte motverka kombination av olika fasadmateriell eller framtida tekniska lösningar. Varierande material uppmuntras för att ge skillnader i textur och skapa spänning i hur materialet förändrar sig över dygnets timmar, i olika ljusförhållanden och över årets växlingar.

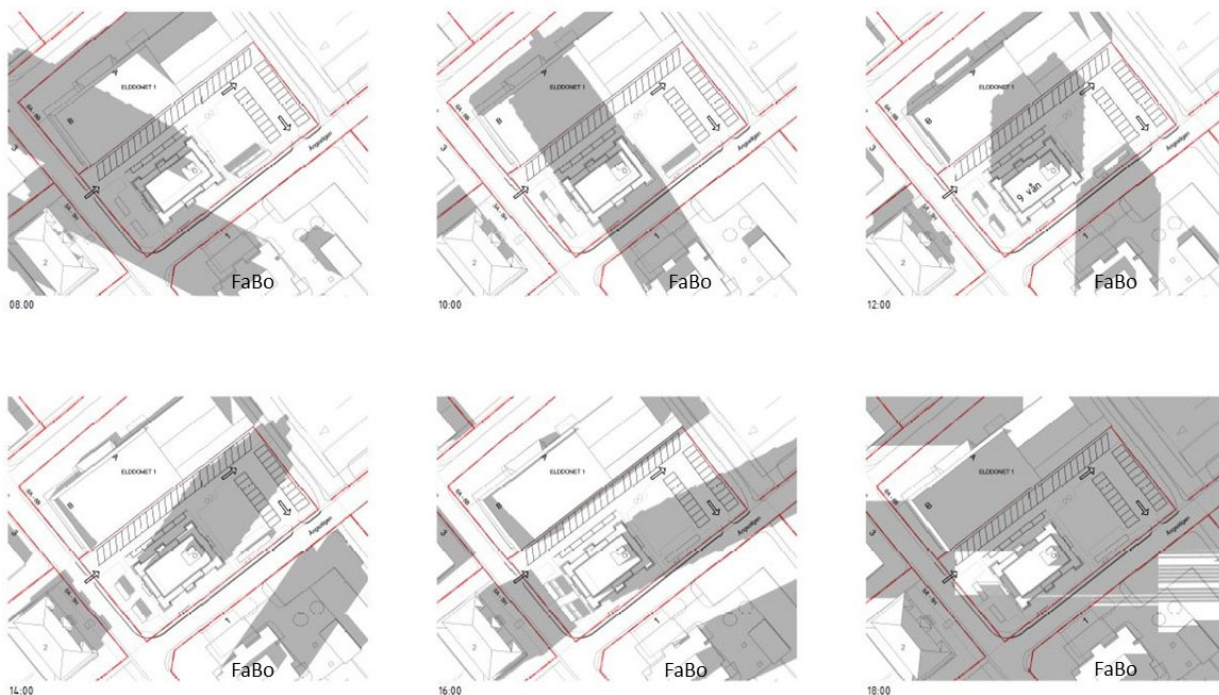
Illustrationen ovan visar även gröna tak. Även skärmtaken för cykel och miljöstation kommer att behöva utföras som gröna tak i syfte att tillföra grönska och förtydliga årstidsväxlingar då dessa takytor är väl synliga från tillkommande lägenheter liksom från befintliga hyreslägenheter inom Hjorten 3.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Lek och rekreation

Inom fastigheten kommer byggrätt för gemensam utevistelseyta finnas i markplan, en yta om cirka 425 m² samt enligt nuvarande illustrationer en takterrass, om cirka 250 m² exklusive hiss/trappschakt.

Solstudier visar (vår- och höstdagjämning) att huvuddelen av den gemensamma utevistelseytan är solbelyst fram till kl 12 men att skuggor resterande tid vandrar över huvuddelen av denna yta. Solstudierna bygger på befintliga förhållanden vilket gör att framtida exploatering inom Elddonet 1 kan få stor påverkan på området under förmiddagarna.



Solstudier avseende vår- och höstdagjämning (infaller runt 20 mars respektive 20 september) kl 8, 10, 12, 14, 16 och 18. Källa: Sköld Forsberg, 2021-11-18

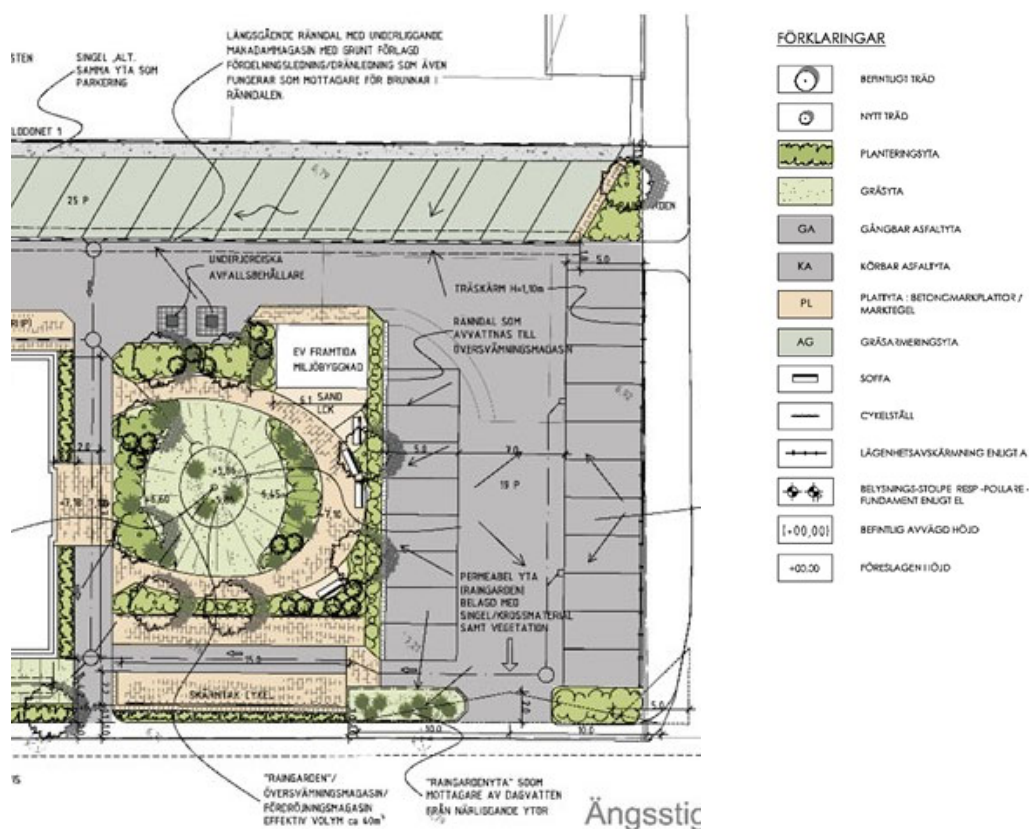
Av denna anledning har en takterrass tillkommit för att långsiktigt kunna tillgodose gemensamma utevistelseytor med direkt solljus. Detta som kompensation och mervärde för fastighetens utemiljö i markplan som kommer att ges begränsande ljus/solinstrålning pga byggnadens egen skugga, FaBo husets skuggverkan och i en framtid även påverkan från kommande bebyggelse/ vidareutveckling av intilliggande fastighet Elldonet 1.

Tillgänglighet och trygghet

Området kring Hjortsbergs centrum kommer succesivt utvecklas i enlighet med ÖP:ns intention och förstärka sin plats som målpunkt/mötesplats. Tillkommande bebyggelse inom planområdet behöver bidra till en trygghet längs befintliga rörelsestråk till och från Hjortsbergs centrum. En planbestämmelse tillförts om att en bostadsentré ska vara vänd mot Hjortvägen samt att entréplanet ska vara genomgående för att tillgodose god tillgänglighet för räddningstjänsten.

Grönstruktur/Gårdar

Planområdets storlek saknar betydelse för en sammanhängande grönstruktur efter en exploatering. Däremot behöver friytan på gården vara vegetationsbeklädd av andra skäl. En planbestämmelse ställer krav på att 70 % av marken ska vara genomsläpplighet för att omhänderta en viss volym av dagvatten inom fastigheten. Friytan behöver enligt dagvattenutredningen (Ramboll 2022) även utformas som en lågpunkt för att vid skyfall kunna omhänderta minst lika mycket vatten som idag står inom planområdet. Dagvattenhanteringen har vidareutvecklats av Ljungblom Landskap & mark ab (2022-10-04). Rapporten redovisar en översvämningsdel som också utgör trädgårdsdel med ett utförande som en ovalistisk yta med sittuteplatser i söder, eventuellt kompletterad med en liten lektya.



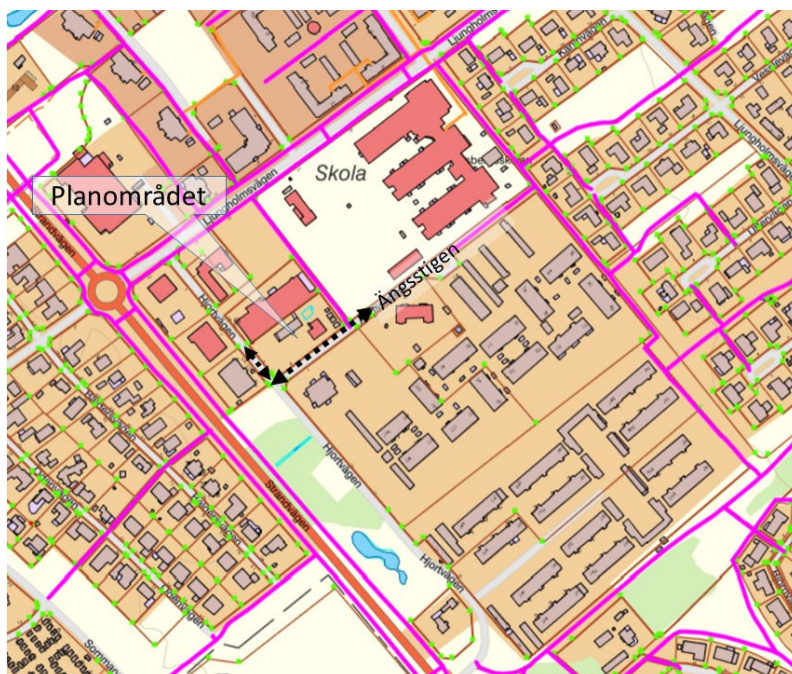
Utsnitt från Illustrationsplan dagvattenlösning, Ljungblom mark & landskap ab/Sköld och Forsberg, 2022-10-04

I anslutning till översvämningsdel/trädgårdsdel kommer ett miljöhus/avfallshantering att behöva uppföras. Trädgårdsdelsytan är tillsammans med den gemensamma takterrassen den yta som finns inom fastigheten för umgänge och bör husera även en grillplats och annan vistelse. Eftersom friytan i markplan är skuggpåverkad och till viss del även bullerutsatt är avsikten att den gemensamma takytan till viss del kompenserar. Se även rubrik buller och vibrationer.

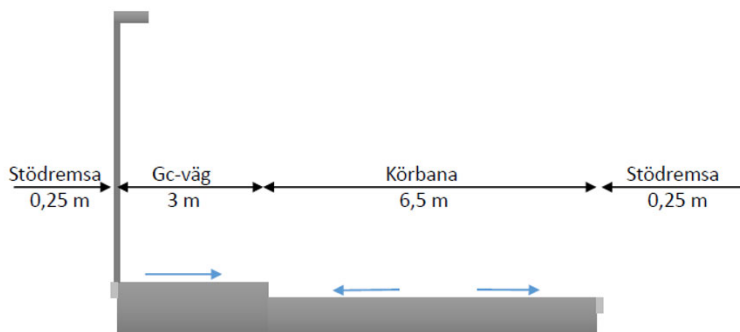
5.4 Gator och trafik

Gång- och cykel

Området ansluts till befintligt gång- och cykelvägnät i norr utefter Ängsstigen. Detaljplanen möjliggör att delar av fastigheten Elldonet 2 fastighetsregleras till Hjortsberg 4:1 (kommunens fastighet) i syfte att få till en ny gång- och cykelväg längs Ängsstigens västra sida i riktning mot Hjortsbergsskolan. I dess förlängning utefter Hjortsbergsskolans fastighetsgräns kommer kvartersmark för allmänt ändamål samt allmän platsmark- park behöva tas i anspråk för att kunna få till den kompletterande gång- och cykelvägen.

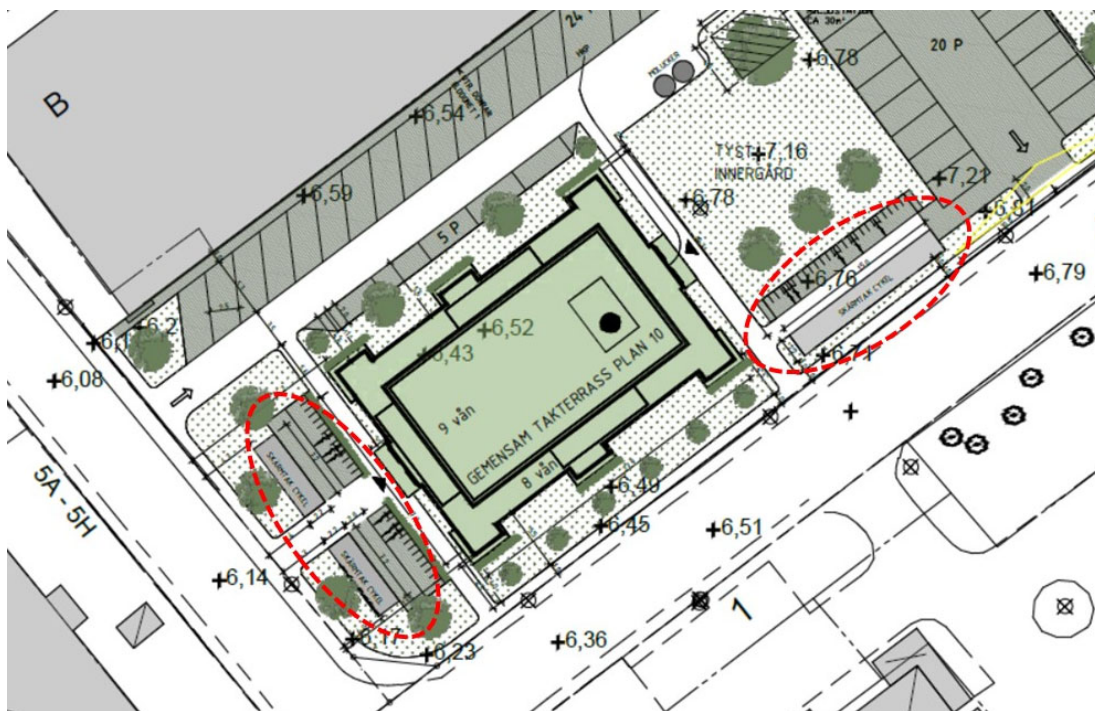


Befintliga gång- och cykelvägar illustrerade med rosa heldragen linje. Enligt planförslaget kompletterande ny gång- och cykelväg, svart streckad linje utefter Ängsstigen och Hjortvägen längs Elldonet 2.



Typsektion av föreslagen gatusektion för Ängsstigen inklusive planerad gång- och cykelväg längs västra sidan.

Falkenbergs p-norm för cykel är 25 cykelplatser/1000 m² BTA. vilket innebär ett behov av cirka 112 cykelplatser. Cykelparkeringarna placeras utefter Hjortvägen och Ängsstigen, fristående och under skärmtak.



Kollektivverkehr

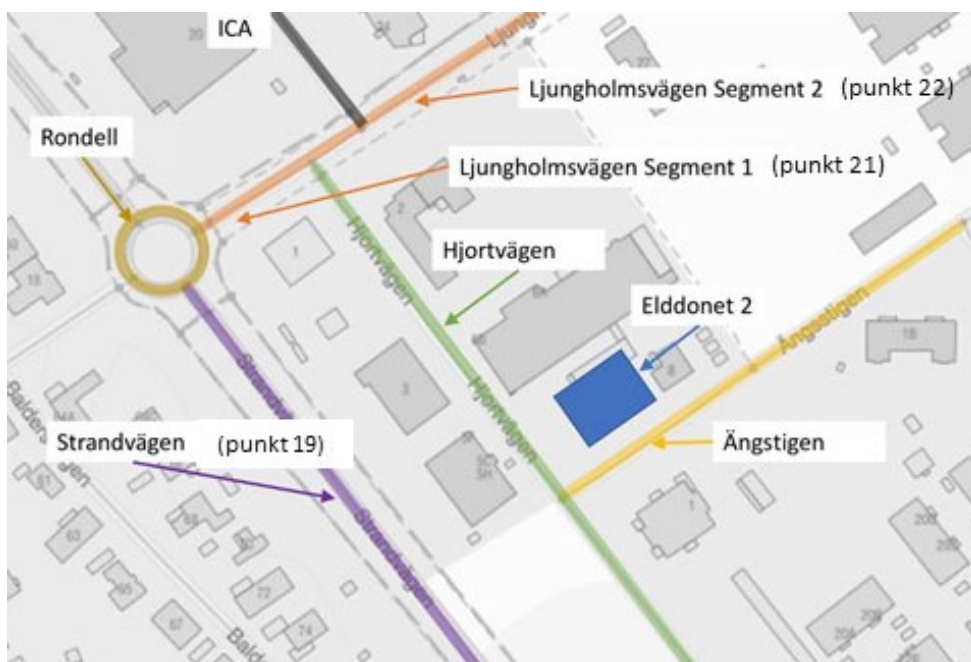
22 (40)



Busslinjesträckning med redovisade busslinjer samt busshållplatser. Planområdet markerat som en röd punkt.

Trafikföring

Planområdet angörs med bil från Strandvägen via Ljungholmsvägen och Hjortvägen. Antalet fordon per veckomedeldygn (ÅDT) år 2021, uppgår till cirka 5500 (punkt 21) på Ljungholmsvägen närmast cirkulationsplatsen och längre österut cirka 2000 (punkt 22). På Strandvägen cirka 4700 medan Hjortvägen trafikeras av cirka 1700 bilar. En trafikprognostisering visar att värdena år 2040 då hamnar på 6900 (punkt 21), 2500 (punkt 22) och cirka 6000 (punkt 19). Trafikbullerutredningen grundar sig på bedömt trafikbullersituation 2040. Punktnumreringen hänvisar till kommunens trafikmättningspunkter för fordon.



Omkringliggande gator inklusive beräkningspunkterna för trafikbullerutredningen. Punktnumreringen hänvisar till Falkenberg kommuns trafikmättningspunkter för fordon.

Planområdets begränsade storlek och form innebär att angöringen/infarten till fastigheten sker från Hjortvägen men att utfarten sker mot Ängsstigen i en enkelriktad rörelse över fastigheten. Bredden på interngatan kan därmed begränsas och trafiksäkerhet upprätthållas vid in- och utfart från fastigheten. Utfartstrafiken kommer att behöva korsa den planerade nya gång- och cykelvägen. Regelrätta siktförhållanden har påverkat placeringen av utfarten och utfartsförbud gäller för övrig sträcka.

Renhållningsfordon liksom räddningstjänst och övrig samhällsservice behöver ha möjlighet att nyttja interngatan och kommande projektering behöver säkerställa att in- och utfarter klarar dessa fordons svängradier.

Planförslaget medför en förändring av gatusektionen för Ängsstigen, se figur under rubrik gång- och cykelväg, med en körbanebredd på 6,5 meter och en gång- och cykelbana på 3 m samt sidoområden så att sektion som helhet omfattar 10 meter, en utökning med 1 meter jämfört med idag.



Siktlinjer som tillgodoses i planförslaget.

Parkering

Parkeringsnormen anger 11 bilplatser/1000 m² BTA vilket innebär med liggande planförslag ett behov av 49 bilplatser. Dessa placeras utefter fastighetsgräns mot Elldonet 1 samt i norr.

Nuvarande spontana gatuparkering utefter Ängsstigen kommer att försvinna då gatubredden inklusive gång- och cykelbana inte längre möjliggör parkering längs gata. Enligt Falkenbergs kommun parkeringsstrategi (KS 2018/345 fastställd 20180828) ska allmänna parkeringar hellre utgöras av samlade parkeringar än gatuparkeringar. Nära skola och förskola finns ytterligare skäl att uppmuntra anställda och föräldrar att välja andra färdssätt i syfte att minska biltrafiken och att som kommun agera som det föredöme inom hållbarhet som kommunens vision framhåller ”Vi växer för en hållbar framtid” och därigenom gynna hållbara sätt att resa.

Hjortsbergs centrum kommer att förtätas ytterligare och det förändrar tillgängligheten för biltrafik med en önskvärd succesiv övergång till allmänna färdmedel och ökad gång- och

cykeltrafik. Den centrumnära parkering som kvarstår ska ha en större omsättning det vill säga tillgodose efterfrågan från besökare snarare än för boende och arbetande.

5.5 Hälsa och säkerhet

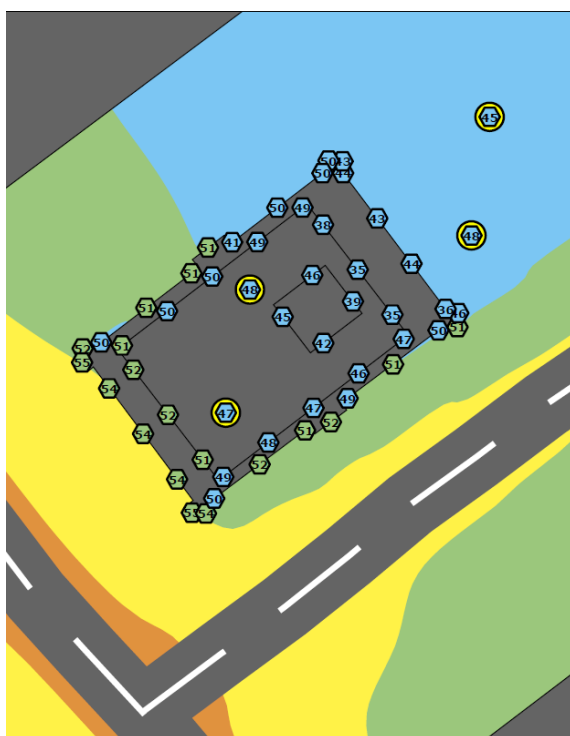
Buller och vibrationer

Trafikmängderna från Strandvägen och Hjortvägen ger beräknade bullernivåer utifrån 2021¹/2022² års trafikmätningar samt för uppräknade trafikmängder till prognosår 2040. Både 2021 och 2040 års beräknade värden klarar det dygnsekvivalenta riktlinjerna som ska ligga på <60 dBA vid fasad. Trafikbullerutredningen (Ramboll 2022) visar att den dygns ekvivalenta ljudnivån ligger som mest vid fasad på 55dBA (2021) och 56 dBA (2040).

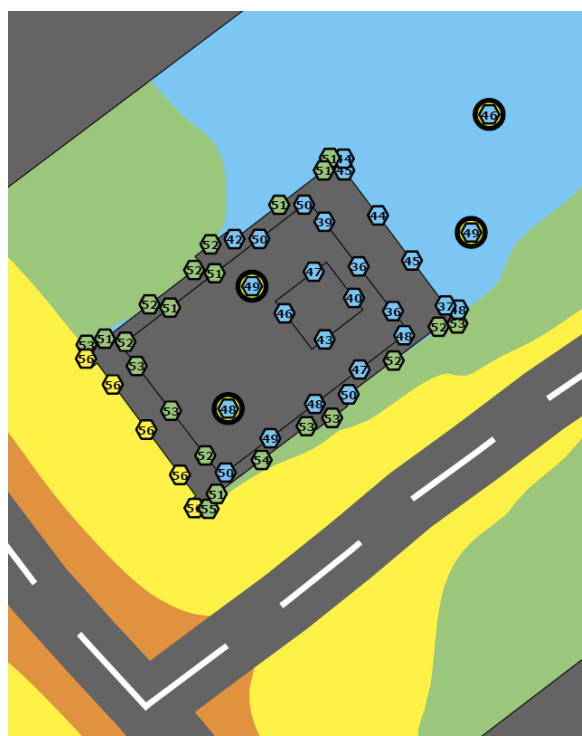
Föreslagen byggnad inom byggrättsområdet uppfyller därmed grundbullerriktvärdet LAeq 60 dBA enligt trafikbullerförordningen (2015:216) och det kommer inte finnas något krav att skapa ljuddämpad sida eller tillgodose krav på maximal ljudnivå vid fasad.

Byggnadens gemensamma takterrass (ovan våning 9) understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå för både 2021 och 2040 års trafikvärden.

Det finns möjlighet att anlägga gemensam uteplats på innergården där den ekvivalenta och maximala ljudnivån understiger 50 respektive 70 dBA. Dock påverkas delar av trafikbuller överskridanden riktvärdena. Om det är önskvärt att hela föreslagna uteplatsen ska klara riktvärdena, då den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA, kommer det krävas en lokal teknisk lösning, t.ex. ett bullerskyddsplank, så att den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA.

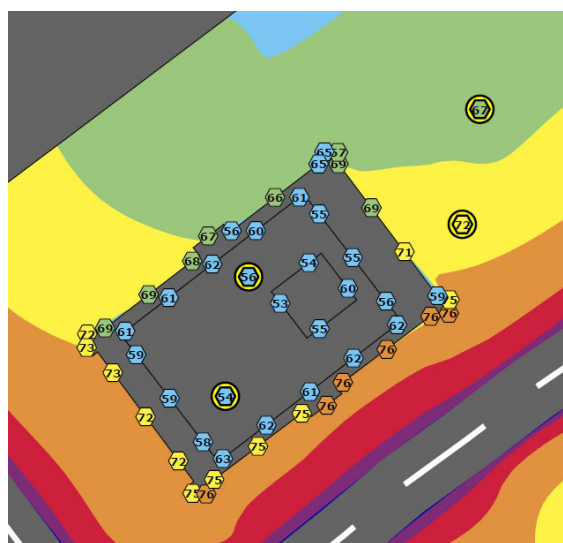
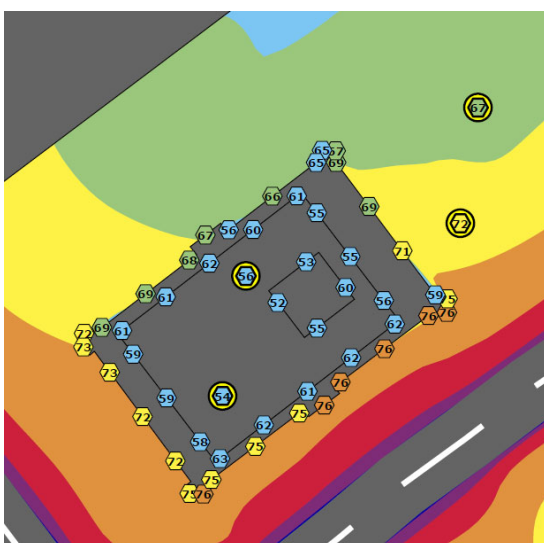
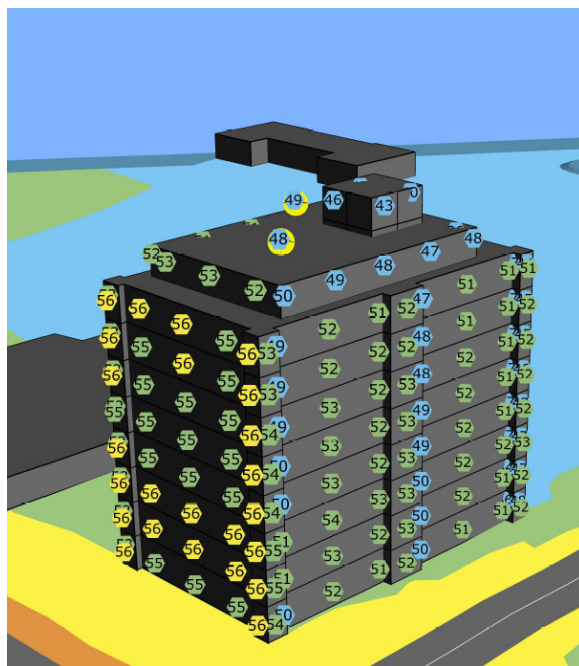
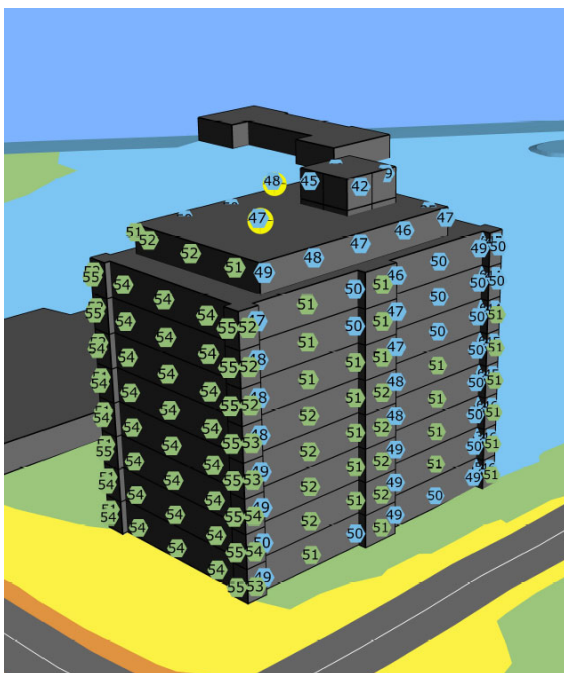


Trafikbuller, situation år 2021, ljudnivå vid fasad (frifältsvärde) Dygns ekvivalent ljudnivå. Bilaga 1(ovan) Bilaga 2 (nedan)



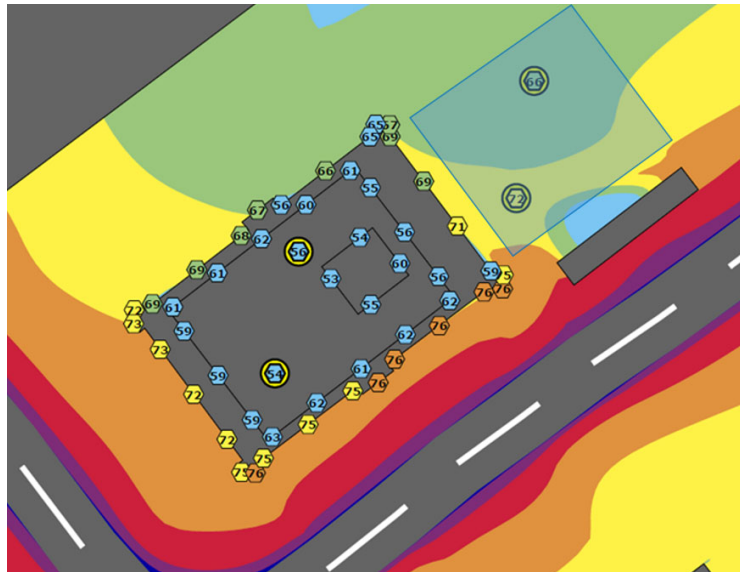
Trafikbuller, situation år 2040, ÖP1, ljudnivå vid fasad (frifältsvärde) Dygns ekvivalent ljudnivå. Bilaga 10(ovan) Bilaga 11 (nedan)

1 Manuell räkning genomförd dec 2021
2 Slangmätning genomförd januari 2022



Trafikbuller, situation år 2021, ljudnivå vid fasad (frifältsvärde) Dag maximal ljudnivå Bilaga 4

Trafikbuller, situation år 2040, ÖP1, ljudnivå vid fasad (frifältsvärde) Dag maximal ljudnivå Bilaga 13



Trafikbuller, situation år 2040, ÖP1, ljudnivå vid fasad (frifältsvärde) Dag maximal ljudnivå inkl cykelförråd. Bilaga 14. Blå transparent yta visar föreslagen friyta och hur stor del av denna (gult område) där riktvärdet överskrids.

Grundläggning/stabilitet

Bebyggelsen bedöms preliminärt behöva pågrundläggas (Sweco 2021-12-17 rev 2022-12-07). I samband med detaljprojekteringen kan möjligheter till plattgrundläggning utredas men då ska även konsekvenser av en kvarlämnad spont vid byggnad av källare redovisas så att det inte finns risk för att grundvattnet påverkas permanent. Bland annat behöver risk för snedsättningar studeras på grund av varierande förekomst och tjocklek av lerlager. Pågrundläggning, avser borrarade eller slagna pålar. Fördelen med borrarade pålar är ett säkrare utförande samt begränsad omgivningspåverkan. Borrarade pålar är också att föredra om det är kort avstånd från grundläggning till berg.

För källare erfordras tätspont under byggskede samt tillfällig grundvattensänkning innanför spont. Pumpning kommer krävas såväl under som över lerlager för att förhindra hydraulisk bottenuppträckning. Byggnad utan källare utförs med dränering. Källare behöver utföras vattentät och dimensioneras mot upplyft/uppflytning. Planbestämmelse om att källaren ska vara vattentät anges på plankartan. På grund av den relativt höga genomsläppligheten i det översta jordlagret kan grundvattnet vid dränering sänkas för ett ganska stort område. I dagvattenanvisningarna för Falkenberg står att grundvattennivåerna inte allvarligt får förändras. Därför ska en källare i det fall den anläggs vara tät och kan då stå i grundvattnet.

För att klara av att bygga krävs spont. Slagna/vibrerade sponter drivs ner i moränen och ner mot berg. Troligen kommer en del spontplank stoppa mot block. Detta kommer innebära visst läckage under spont och därmed grundvattensänkning utanför spont. Risk för omgivningspåverkan behöver därför utredas vidare i detaljprojekteringen. Möjliga åtgärder för att begränsa påverkan på grundvattnet skulle kunna vara injektering/ridåinjektering under spont och/eller återinfiltration utanför spont. Att utföra borrarad tätspont ner i berg är ett annat alternativ. Djupa sponter intill en plattgrundläggning kan behöva kapas och kvarlämnas i samband med återfyllning. Moränen förutsätts innehålla sten och block vilket innebär risk för viss bortslagning av pålar.

Det är betydelsefullt att allt schaktarbete utförs i torrhet. Vid schakter erfordras tillfällig grundvattensänkning som skall vara utförd i god tid innan schakt påbörjas. Sandjorden är finkornig och innehåller silt vilket gör den flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Tjäle får heller inte uppkomma inom ytor för grundläggning. I händelse av köldperioder behöver beredskap finnas för att värma eller isolera marken.

Radon

Enligt kommunens kartering och genomförd markradonundersökning (Sweco 2021-12-17, rev 2022-12-07) ligger planområdet inom lågriskområde för markradon.

Förorenad mark

Enligt kommunens kartering ligger planområdet inte inom något potentiellt förorenat område.

Det har gjorts undersökningar samt sanering vid bensinstationen, som ligger norr om området runt 2014/15. Undersökningarna visade att det fanns en lokal förorening av petroleumprodukter inom intervallet Mindre Känslig Markanvändning (MKM) vid cisternerna och en viss sanering av fastigheten krävdes.

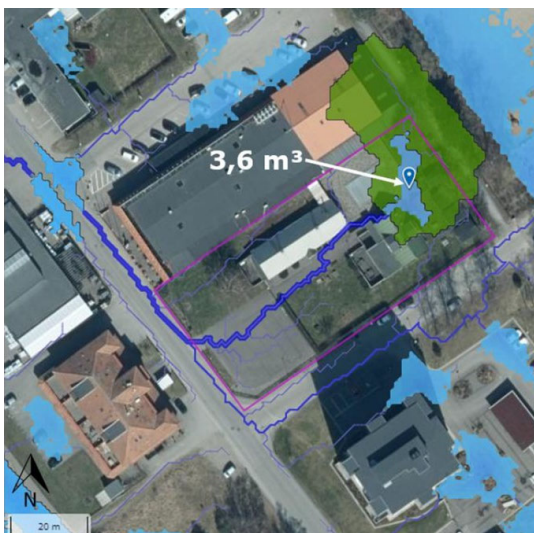
Det finns inga indikationer på att petroleumprodukter har spridit sig vidare mot Elddonet 2.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger på +6,1 till +6,2 meter över havet (möh) utefter Hjortvägen och sluttar uppåt mot gång- och cykelbanan med ett något högre parti i mitten, för att slutligen landa på + 6,9 till närmare +7,0 möh och bedöms därför inte påverkas av framtida havsnivåhöjningar. Inte heller *Klimatanpassningsplan med inriktning på fysisk planering 2021-2026. Antagen av Kommunstyrelsen 2021-06-15 §164* befarar att området kan påverkas av översvämning.

Tillgängligt kartunderlag³ visar att den norra delen av fastigheten utgör ett delvis instängt område. Dagvattenutredningen (Ramboll 2022) bekräftar situationen och behovet av att säkerställa ett omhändertagande av vatten vid framtida skyfall. Figur nedan till vänster visar ett beräknat skyfall av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 och en varaktighet på 6 h. Även om inte skyfallssituationen är dimensionerande för planområdet utan ledningskapaciteten, se rubrik *Teknisk försörjning/vatten, spillvatten, dagvatten* så behöver topografiska lågpunkter säkerställas inom planområdet för att inte förvärra översvämningssituationen nedströms. Planförslaget redovisar en friyta centralt på fastigheten som med lämplig höjdsättning kan uppfylla behovet att omhänderta minst lika mycket vatten som idag står inom planområdet. Denna yta ska till minst 70% vara genomsläpplig.

³ FBG kartdatabas, SOLEN



Lågpunkt inom planområdet



Placering av lågpunkt/ fördröjningsmagasin för hantering och framtidssäkring av skyfallsmängder

Skyddsrum

Skyddsrum finns i närheten, vid Hjortsbergsskolan, men inte inom fastigheten.

Räddningstjänsten

Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 33,2 meter över angivet nollplan vilket innebär cirka 26,7 meter över föreslagen markhöjd. Detta innebär också att planerad golvyta på takterrassen inte får överstiga denna höjd. Räddningstjänstens hävare klarar 23 meter till underkant fönster eller överkant balkongränne. Av denna anledning kommer Tr2-trapphus bli aktuellt. Föreslagen placering av byggrätten innebär också att räddningsfordon behöver nyttja interngatan för att nå fram vilket förutsätter att interngatan och eventuellt behov av uppställningsytor grundläggs för dessa tyngder.

Ett uttag på 20 L/s krävs från brandpost för 4 våningar och uppåt. Brandpost med denna kapacitet ligger cirka 90 meter från planområdet. Vid en flödesmätning var trycket 2,5bar vilket gav 86 m³/h det vill säga cirka 24 L/s. Det finns även en brandpost på cirka 70-80 meter i skogspartiet i korsningen med Ängsstigen vilket sammantaget gör att inga nya brandposter krävs i och med planläggningen.

Eftersom en ny bebyggelse på mer än 4 våningar innebär behov av tryckstegring av dricksvattnet inom fastigheten bör detta krav kunna samordnas.

Intilliggande byggnad på fastigheten Elldonet 1 åt nordväst ligger i fastighetsgräns. Både fönster och dörr vetter in mot Elldonet 2. Liggande planförslag/illustration har redovisat parkeringsplatser utefter fastighetsgränsen och anpassat dessa för att inte försvåra utrymning från Elldonet 1.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten och Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för de allmänna vatten-,

spill- och dagvattenledningarna samt va-anläggningar. Vivab sköter driften av anläggningar och ledningsnät på uppdrag av FAVRAB.

Enligt dagvattenutredningen i samrådet (Ramboll 2022-01-19) resulterar ett dimensionerande spillvattenflöde för planförslaget, beräknat enligt metoden i P110, ett sannolikt flöde på cirka 5,5 l/s, grundat på 125 anslutna personer.

Det dimensionerande vattenflödet, beräknat enligt metoden i Svensk Vattens publikation P114, för 125 anslutna personer resulterar i ett sannolikt flöde på cirka 3,5 l/s.

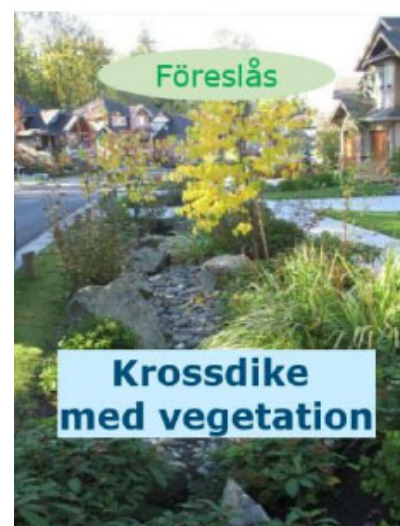
Utgångspunkten är att dagvattnet i första hand ska omhändertas lokalt inom fastigheterna. En förutsättning i dagvattenutredningen och för detaljplanens genomförande är att minst 50% av dagvattnet som genereras vid ett 10 års regn med 10 min varaktighet fördröjs inom fastigheten.

Dagvattenledningar finns i angränsande gator och flödesriktningarna från båda gatorna möts i korsningen Hjortvägen/Ängsstigen.

Förutsättningarna för dagvattenhanteringen är delvis utmanande, på grund av höga grundvattennivåer i området. Utmaningarna består i att området är relativt plant med en sluttning ner mot sydväst. Grundvattennivån varierar mellan 1,1 till 1,5 meter under markytan över året (Sweco 2021-12-17 rev 2022-12-07). Konsekvensen är att djupt liggande dagvattenanläggningar bör uteslutas. Dagens servispunkt för dagvatten ligger på ett djup som gör det svårt att få till en tillräcklig täckning i det västra hörnet av planområdet, men dagvattenutredningen bedömer det genomförbart. Dimensionerande för fördröjningen till det kommunala ledningsnätet är ledningsdimensionen 150 mm. Servispunkten ligger i Ängsstigen nära mitten på fastigheten. Föreslagen dagvattenhantering (Ljungblom landskap och mark ab) bygger med anledning av täckningssvårigheterna på ytterligare en ny servispunkt från fastigheten i Hjortvägen utöver befintlig vid Ängsstigen. Befintlig dagvattenservis mot Ängsstigen har beräknats ha en kapacitet motsvarande 9 L/s vilket gäller som tillåtet maximalt utflöde till kommunal dagvattenledning för båda dessa anslutningar.

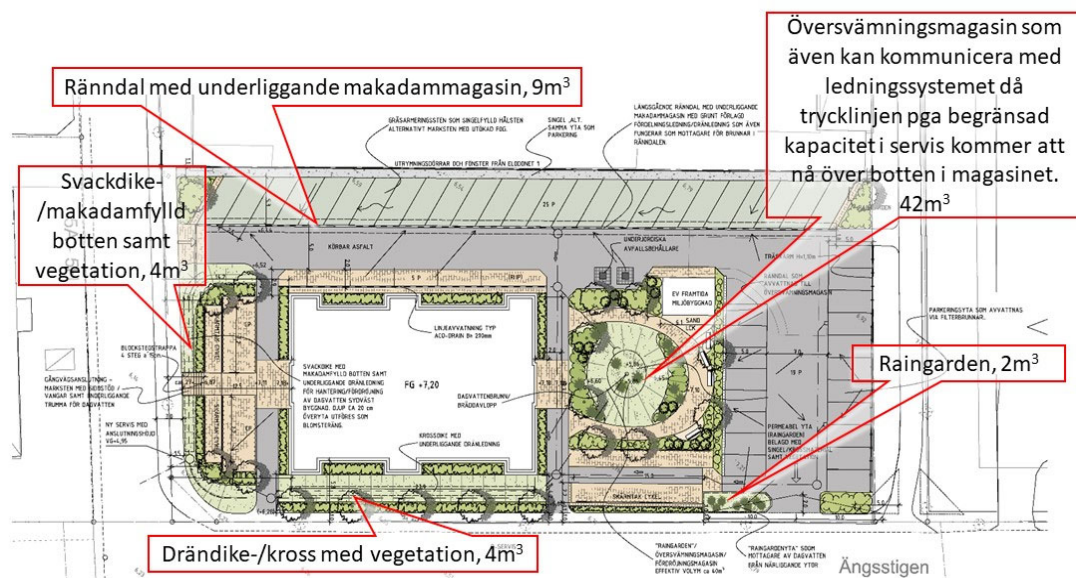
Vivab har varit delaktig i framtagandet av dagvattenutredningen (2022-01-19) och har i den processen framfört det goda tillfället att skapa en innovativ och hållbar lösning för nyttjande av dagvatten såsom att samla upp och användas för t.ex spolning av toalett och bevattning (se kap 9.1).

Dagvattenhanteringen har till granskningen vidareutvecklats i samarbete med Ljungblom landskap & mark ab och i dialog med VIVAB med utgångspunkt från angivna ingångsvärden i Rambolls dagvattenutredning. Utgångspunkten har som tidigare varit att få till en tillräcklig fördröjning och effektiv rening utifrån **Växter** (kan i symbios med mikroorganismer ta upp och bryta ner ett antal föroreningar), **filtermaterial** (förmekanisk filtrering och adsorption av lösta metaller, förutsätter byte när det sätts igen), **nedsänkta områden** där vattnet tillåts stå stilla i några timmar för sedimentation av större partiklar. Därtill har gestaltungsutformning och tillgänglighetskrav varit utgångspunkter för att åstadkomma en



tilltalande boendemiljö, se figurexempel till höger. Fortsatt detaljprojektering får hantera frågorna avseende dagvattnets användning till toalettspolning och bevattning.

Alla nuvarande ledningar och kablar inom planområdet antas läggas om.



Utsnitt från Illustrationsplan dagvattenlösning (markplan), Ljungblom mark & landskap ab/Sköld och Forsberg, 2022-10-04.

Illustration över dagvattenhanteringen framarbetad av Ljungblom landskap & mark ab, se figur ovan, har utöver fördröjning och rening haft fokus på ett genomförande knutet till gestaltning och god tillgänglighet. Dag- och ytvatten hanteras på olika sätt med hänsyn till nivåer och funktion. Gatans köryta föreslås utföras med genomsläpplig asfalt medan snedparkeringen i norr kan beläggas med gräsarmeringssten typ singelfylld hålsten. Båda ytorna avvattnas söderut mot längsgående rännal med underliggande makadammagasin. Detta då varje fastighetsägare har ansvar för sitt eget dagvatten vilket innebär att dagvattnet ska avvattnas bort från Elddonet 1.

Ytorna väster/sydväst avvattnas mot svackdike/drändike med makadambotten och underliggande fördelningsledning samt en överbyggnad, blomsteräng med begränsat skötselbehov. Takvatten samt ytvatten söder/sydväst om byggnad leds via drän-/krossdike åt söder. Översvämningssdelen, centralt placerad i området, utgör trädgårdsdelen och illustreras med en ovalistisk yta med sittuteplatser och en mindre lektya samt plantering med riklig kväve- och fosforkonsumerande vegetation. Detta översvämningssmagasin utgör en så kallad raingarden, som kan fungera både som mottagare av dag-/ytvatten samt i sin lågdel, med brunn, även kommunicera med ledningssystemet då trycklinjen på grund av begränsad kapacitet i servis kommer att nå över botten i magasinet. Därigenom skapas fördröjningsvolym. Fördröjningsvolymen utgör cirka 61 m³ vilket ska jämföras med tidigare ställt kapacitetskrav på minst 50 m³ avseende det kommunala ledningsnätet. Även gröna tak på cykelförråd liksom miljöstation bidrar till fördröjning men ingår ej i dessa volymer. Se upprättade illustrationer, kap 5.2 bebyggelse.

Vid byggnation av källare krävs pumpning för dränvatten på grund av att servispunkten ligger för grunt för självfall. Även spillvatten från källaren skulle behöva pumpas, och pumpen behöver då utformas med skydd mot uppdämning vid stora regn. En planbestämmelse (b₃) anger att källare ska utföras med vattentät konstruktion och tekniska installationer i källare ska skyddas.

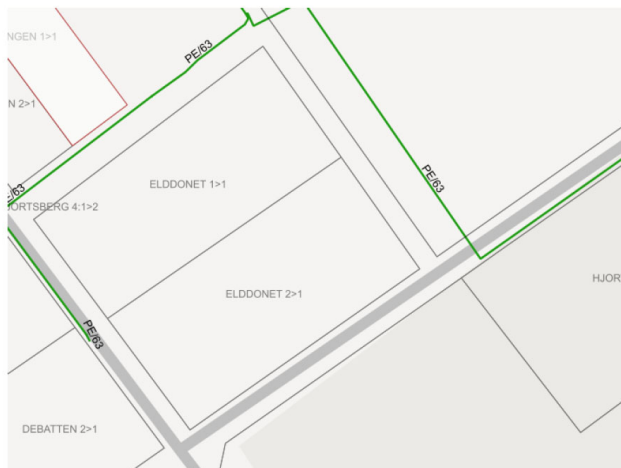
Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet ligger inom Falkenbergs Energis (FEAB) verksamhetsområde. Ledningsnätet för el och tele är utbyggt.

FEAB aviserar att en översyn kring hur elförsörjning går att lösa utan kapacitetsökning/effektökningar kan behövas. Bland annat behöver förutsättningar ges för att kunna klara elförsörjning till laddplatser för elfordon. Sedan maj 2020 är laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen, PBF. Reglerna för uppförande av nya byggnader ska tillämpas om man söker bygglov eller göra en anmälan efter den 10 mars 2021, vilket omfattar en byggnation i enlighet med planförslaget. Detta då avsikten är att uppföra ett bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten.

Fjärrvärme finns tillgängligt i närheten och FEAB gör bedömningen att dagens ledningsnät klarar en utbyggnad om önskemål finns.

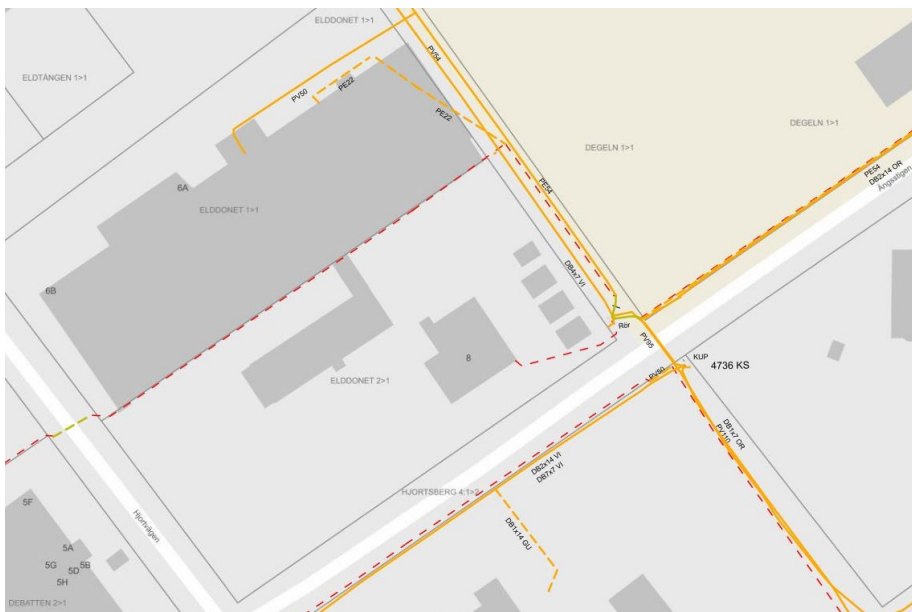
Nordion Energi har en distributionsledning för energigas inom fastigheten Hjortsberg 4:1, strax norr om Elldonet 2 som berörs av planförslaget genom utpekad yta för gång- och cykelväg inom GATA₁ i den nordöstra delen, se nedan.



Nordion Energi ledningar i och runt planområdet.

Skanova har markförlagda teleledningar inom planområdet vid befintlig gång- och cykelvägen samt utefter Ängsstigen. Därtill ligger ledningar i fastighetsgräns mot Elldonet 1.

Anläggningarnas läge framgår av kartan nedan.



Telia Skanovas ledningar i och runt planområdet.

Avfall

Underjordiska avfallsbehållare (molok) planeras för hushållsavfall och miljöhus för övriga fraktioner/återvinning i ett läge utefter interngatan. Inom friytan cirka 425 m² tillåts en största byggrätt om 40 m² och en högsta nockhöjd på 3 meter för att tillgodose behovet. Underjordiska avfallsbehållare omfattas inte av bygglov. Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, och utrymmena ska dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Planförslaget innebär att backning med sophämningsfordon undviks genom den interngata med bredden 4,5 meter som angör från Hjortvägen och har utfart mot Ängsstigen. Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning.

Närmaste återvinningsstation, obemannad som tar emot förpackningar och i dagsläget tidningar, ligger cirka 100 m från planområdet, längs Hjortvägen i riktning österut från planområdet.

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

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

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet utgörs av fastigheterna Elddonet 2 och del av Hjortberg 4:1. Fastigheten Elddonet 2 ägs av Elddonet 2 AB, som också är exploatör inom planområdet. Falkenbergs kommun är ägare till Hjortsberg 4:1.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från 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 fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Därmed ansvarar kommunen för iordningställande, underhåll och skötsel av mark som i detaljplanen redovisas som allmän plats. Detaljplanen redovisar en liten del allmän plats med bestämmelsen GATA₁. Syftet är att få till en ny gång- och cykelväg inom detta område.

Exploatören iordningställer tillkommande allmän plats i samband med att de bebygger fastigheten Elddonet 2. Villkor gällande utbyggnad regleras i ett exploateringsavtal. Se stycke 6.4.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna VA-nätet (ren-, spill- och dagvatten) inom planområdet. FAVRAB ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet. Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Falkenbergs energi AB (FEAB) ansvarar för el-försörjningen inom planområdet.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Då exploatören avser att uppföra byggnad högre än fyra våningar kan tryckstegring för dricksvatten komma att krävas. Exploatören utför, bekostar och ansvarar för att tryckstegring får rätt dimension.

Fastighetsplan.

Området berörs inte av någon fastighetsplan.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Detaljplanens syfte är att förtäta och öka exploateringsgraden i befintligt område. Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och fastigheter måste justeras så att de anpassas till detaljplanen.

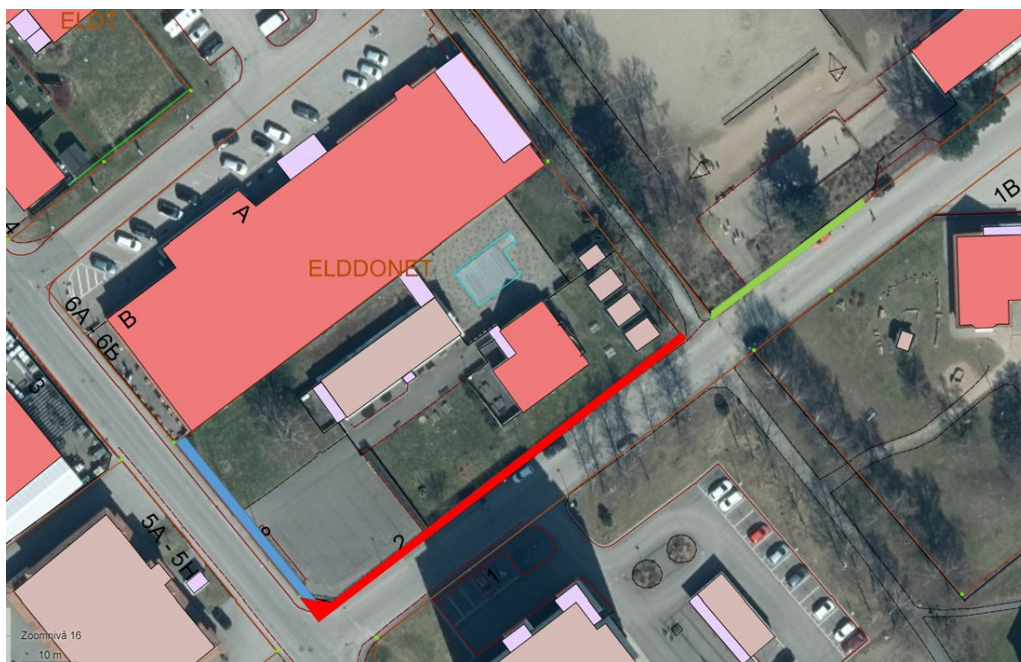
Mark inom fastigheten Elldonet 2 och Degeln 1 som ändras från kvartersmark till allmän plats GATA₁, ska överföras till kommunens fastighet Hjortsberg 4:1 genom fastighetsreglering. Mark för föreslagen gång- och cykelväg överläts till kommunen utan ersättning.

Fastigheten Elldonet 2 ägs av exploatören. Fastigheten Degeln 1 ägs av kommunen. Därigenom kan en gång- och cykelväg möjliggöras.

Den mark som ska överföras från Elldonet 2 till Hjortsberg 4:1 överläts genom en överenskommelse om fastighetsreglering, vilket också regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar erforderlig lantmäteriförrättning avseende reglering av mark enligt ovan. Regleringen ska även innefatta den del av Degeln 1 som planläggs som GATA₁.

Vid behov av ytterligare fastighetsbildningar, koordinatförteckningar eller inrättande/omprövning av gemensamhetsanläggningar inom exploateringsområdet ansvarar exploatören för detta.



*Blått och rött markerat område illustrerar markreglering från Elldonet 2 till Hjortsberg 4:1.
Grönt område illustrerar markreglering från Degeln 1 till Hjortsberg 4:1.*

6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Planavtal

Kommunen och exploatören har upprättat särskilt planavtal avseende planläggning av berörda fastigheter. Planavtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören, som är Elldonet 2 AB, och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och omfattar bland annat ansvaret för iordningställande av allmän plats, hantering och fördröjning av dagvatten samt överlåtelse av mark som planläggs som allmän plats. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Se även rubrik 6.2 Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap; 6.3 Fastighetsreglering och dess konsekvenser; 6.5 Tekniska frågor, som föranleder kostnader för exploatören såsom behov av tryckstegring dricksvatten samt nedan under punkt Inlösen och ersättning av mark.

Konsekvenserna av att ett exploateringsavtal tecknas är att detaljplanens genomförande säkerställs både på kvartersmark och allmän platsmark. Avtalet medför även att det inte behövs någon gatukostnadsersättning avseende anläggandet av allmän platsmark samt att inlösen av allmän platsmark inte behöver ske tvångsvis genom lantmäteriförrättning.

VA-avtal

VA-anläggningsarbetenas utförande regleras i särskilt, mellan exploatören och Favrab, tecknat VA-avtal. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Flytt av ledningar

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

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

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom exploateringsområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. En kabel som berörs av planförslaget finns parallellt med fastighetsgränsen mot Elldonet 1.

Nordion Energi har en distributionsledning för gas inom fastigheten Hjortsberg 4:1, strax norr om Elldonet 2 som berörs av planförslaget genom utpekad yta för gång-och cykelväg inom GATA1.

Inlösen och ersättning av mark

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Huvudmannaskapet innebär att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

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

Planavgift vid bygglov

Då exploatören bekostar detaljplanen i sin helhet, kommer inte någon planavgift att utgå vid ansökan om bygglov.

6.5 Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Inför byggnation och tillfällig dränering krävs utredning om omgivningspåverkan av grundvattensituationen.

Planförslaget förutsätter en öppen dagvattenhantering inom kvartersmarken för att klara rening och fördröjning. Inför ett antagande ska markplaneringsritningar redovisa hur vistelsezoner inklusive dagvattenhantering går att lösa på fastigheten.

Högre bebyggelse innebär behov av tryckstegring inom fastigheten för dricksvattnet (bekostas av exploatör).

Anläggningar på allmän plats ska iordningställas enligt vid utbyggnadstillfället aktuella PM för iordningställande av anläggningar på allmän plats samt PM för gatu- och parkbelysning. Nu gällande PM är daterade 2022-04-04 respektive 2020-01-27. Dessa PM tillhandahålls av Falkenbergs kommun.

Skanova har en teleledning i gränsen mellan Elddonet 1 och 2 varför hänsyn till denna måste tas vid eventuella grävningsåtgärder.

I genomförandeskedet ska hänsyn tas till behov av framtida laddplatser för elfordon vilket kan påverka behov av effektökningar.

Kontroll och uppföljning

För att få en uppfattning om grundvattennivån inom området ska en mätserie som avser minst 12 månader ha utförts inför byggnation.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att nuvarande fastighet med begränsat inslag av vegetation, träd och gräsytor, tas i anspråk för ett punkthus med bostadsbebyggelse med tillhörande parkering. Exploateringen innebär skuggbildning i första hand för intilliggande Elddonet 1 samt planerad gemensam utevistelseyta i markplan. Skuggan framträder på förmiddagen och ”rör sig” i markplanet. Beroende på framtida bebyggelse inom närområdet kan skuggningen sannolikt ökas.

Eftersom markytans gemensamma utevistelseyta till vissa delar även överskrider riktvärdet för maximala ljudnivåer har en gemensam utevistelseyta även skapats på översta planet av byggnaden- en takterrass. Takterrassen erbjuder goda solförhållanden och riktlinjerna avseende trafikbuller klaras med marginal även för prognosåret 2040.

Gemensam utevistelseyta i markplan kommer också att ha till uppgift att hantera/fördröja dagvatten vid ett skyfall. Området utformas som en ”lågpunkt” och kan därmed samla ytvavrinnande vatten för att fördröja i en sådan situation.

Förutsättningarna för att klara miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten, i recipienten, *S m Hallands kustvatten* förväntas inte förändras nämnvärt med planförslaget genom den dagvattenutredning och tillhörande vidareutveckling som gjorts. Detta eftersom området är relativt litet och det även pågår hamnverksamhet nära utloppet till recipient, vilket ofta har en stor påverkan på vattenkvalitén. Med föreslagen kombinerad rening i krossdiken med växtlighet och raingardens samt med den storlek på yta som redovisas, finns en hög sannolikhet att förutsättningarna för MKN förbättras.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

I planområdet ingår fastigheterna Elddonet 2 och Hjortsberg 4:1. Planförslaget förutsätter att del av Elddonet 2 som är utlagd som allmän plats, lokalgata, regleras över till den kommunala fastigheten Hjortsberg 4:1 i syfte att kunna åstadkomma gång- och cykelvägar utefter Ängsstigen och Hjortvägen. Exploatören ska till kommunen kostnadsfritt överlåta egen ägd mark inom exploateringsområdet som i kommande detaljplan blir utlagd som allmän platsmark. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsreglering avseende ovanstående markreglering. Exploatören bekostar även iordningställandet av tillkommande gång- och cykelvägar.

Som en konsekvens av pågående omvandling och förtätning runt Hjortsbergs centrum i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan (ÖP) samt fördjupad översiktsplan, (FÖP) Falkenbergs stad kommer behovet av förskoleplatser att öka och det blir viktigt att tidigt kunna planera för utbyggnader mm för att kunna tillgodose rätten att kunna erbjuda utbildning i en närliggande skola.

7.3 Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning av ett centralt beläget område med mycket goda förutsättningar för nyttjande av hållbara transporter såsom kollektivtrafik, gång- och cykel. Området har även god tillgång till befintlig infrastruktur och vardagsservice såsom livsmedelsbutik, apotek, förskola, skola inom gångavstånd. Då platsen ligger strategiskt nära Hjortsbergs centrum och nära förskolor, skola så möjliggör planförslaget genom överförande av privat mark till kommunal, att trygga skolvägar kan anläggas längs Ängsstigen och Hjortvägen.

Gång- och cykelstråket längs Ängsstigen kan dock inte kopplas ihop hela vägen norrut till den anslutande separata gång- och cykelvägen i änden på vändplatsen eftersom utrymme saknas genom konflikt med nyligen etablerad angöring för särskolan. Det är därför av särskild vikt att man vid anläggande av denna gång- och cykelvägskoppling tänker även på förlängningen och miljön runt angöringen då stråket är välfrekventerat för skolbarn men även under sommarmånaderna då stråket används för att nå Skrea strand.

Dagens användning, vandrarhem och semesterhem, ersätts med bostäder där människor i större utsträckning under hela året kommer att röra sig och aktivera platsen. Planförslaget säkerställer entré mot Hjortvägen för att få en gen väg till Hjortsbergs centrum med service och kollektivtrafik men även för att samspela med Hjortvägens framtida omdaning som huvudstråk för cyklister och gående i en mer stadsmässig struktur.

Föreslaget nytt bostadshus ger ett tillskott av omkring 50 lägenheter med hög tillgänglighet inom ett område där det även finns LLS boende och servicebostäder.

8 MEDVERKANDE

Planen har utarbetats av planenheten i samverkan med bygglovavdelningen, samhällsplaneringsavdelningen, mark- och exploateringsavdelningen samt gatu- och trafikavdelningen på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även VIVAB och Räddningstjänst Väst deltagit.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun