



Detaljplan för bostäder

Leken 1 m fl

Herting
Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2017-01-24, reviderad inför granskning 2018-04-27

Planhandlingar:

- Plankarta, upprättad 2017-01-24, reviderad 2018-04-27
- Illustrationskarta, upprättad 2017-01-24, reviderad 2018-04-27
- Planbeskrivning (denna handling), upprättad 2017-01-24, reviderad 2018-04-27
- Bilaga till planbeskrivning, förtydligande av plankarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, 2018-04-26
- Grundkarta, 2018-04-26
- Behovsbedömning, 2017-01-24
- Skuggstudie, 2018-04-27

Samtliga handlingar finns att läsa på:

Stadshuset, Rådhusstorget 3C, Falkenberg
www.falkenberg.se/detaljplaner

Skriftliga synpunkter skickas till:

Planenheten
Samhällsbyggnadsavdelningen
311 80 Falkenberg
Email: plan@falkenberg.se

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Falkenbergs kommun Kontaktcenter, telefon 0346 – 88 60 00
Johan Risholm, planhandläggare
Daniel Helsing, planchef

Granskningsutställning

9 maj – 6 juni 2018



1 INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att bevara de höga kulturhistoriska värdena i området samt möjliggöra utbyggnad av ytterligare bostäder. Området skall kompletteras med nya bostadshus men ändå bevara befintliga kvalitéer vad gäller boende- och kulturmiljön. Ambitionen är att området, även efter genomförd nybyggnation, ska uppfattas som en helhet med rötterna i 50-talets arkitektur.

Bakgrund till planuppdraget

FaBo har sex flerbostadshus med hyreslägenheter, en lokal för handel/restaurang samt ett områdekontor i aktuellt planområde, vilket omfattar kvarteren Lövet, Linsen och Leken. FaBo förvärvade år 2002 fastigheten Leken 1 av kommunen, ett område som tidigare använts för förskola och tvättstuga. Under några år diskuterades möjligheten att bebygga fastigheten Leken 1 med ett högre bostadshus och därefter som ett möjligt läge för trygghetsbostäder för äldre, med särskilt tillgängliga lägenheter.

FaBo sökte år 2014 planbesked för att pröva fler lägenheter på fastigheten Leken 1 och kommunstyrelsen gav dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra ett planarbete för detta. Några år senare ansökte FaBo om att planområdet skulle utvidgas till att även omfatta Linsen 1, 2, 3 och 6 samt delar av Herting 2:1 i syfte att möjliggöra en mer omfattande förtätning inom området.

Planens handläggning, förfarande och tidplan

Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-04 §27 att bevilja planbesked för Leken 1. Utifrån FaBos önskan om att utöka planområdet togs ett nytt beslut om planläggning av kommunstyrelsen 2016-04-05 §124 där samhällsbyggnadsavdelningen fick i uppdrag att utöka planområdets avgränsning. Detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande (PBL 5kap 7§), vilket innebär att förslaget kommer att remitteras för synpunkter två gånger i så kallat *samråd* respektive *granskning* (se bild längst ner på sid 2).

Uppskattad tidplan

- Samråd mars 2017
- Granskning maj 2018
- Antagande höst 2018

Samrådsremiss genomfördes våren 2017. Under samrådstiden genomfördes ett allmänt möte, vidare fanns planförslaget tillgängligt på stadshuset och på kommunens hemsida. Annonsering om samrådet skedde även i Hallands Nyheter.

En stor mängd synpunkter inkom från såväl sakägare och andra närboende som myndigheter och andra remissinstanser. Kommunstyrelsen beslutade därefter (2017-05-16 §139) att planförslaget skulle omarbetas på så sätt att mer hänsyn togs till den befintliga bebyggelsen.

Läge, areal och markgoförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Herting i södra delen av Falkenberg stad, med närhet till skola, idrottsplats, Skrea strand, Hertingskogen, Vallarna samt Falkenbergs centrum. Området avgränsas av Hertings allé i norr, Strandvägen och Rådsmansgatan i väster, Fåborgsvägen i söder samt Allévägen i öster. Planområdet är cirka 3,7 ha stort.

Planområdet omfattar fastigheterna Lövet 1, Linsen 1, Linsen 2, Linsen 3, Linsen 6, Leken 1 samt delar av Herting 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Falkenbergs bostads AB (FaBo), förutom Herting 2:1 som ägs av Falkenbergs kommun (se bild nedan).

Falkenbergs Bostads AB (FabO) är exploatör och bekostar planarbetet.



Kartan visar planområdets ungefärliga gräns markerat i rött. Inom planområdet äger FaBo samtliga vita fastigheter och kommunen den mark som är markerad i gult.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala mål, miljömål mm

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

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

Vidare har kommunen antagit ett nytt bostadsförsörjningsprogram 2017. I detta anges att det finns ett behov av ca 1 250 lägenheter under perioden fram till 2020. Vidare finns det behov av trygghetsboende samt andra former av serviceboenden. I programmet anges att man bör ”skapa nya byggrätter i centralt och attraktivt läge genom förtätning” och anges särskilt möjligheter att bebygga kv Leken samt möjligen angränsande fastigheter.

Översiktliga planer och detaljplan

I kommunens översiktsplan ÖP2.0 anges strategien ”förstärk Falkenbergs stad”. I gällande delöversiktsplan för centralorten (2007) är området markerat som *befintlig bebyggelse; bostäder, service mm* samt *befintlig dagligvaruhandel*.

Planområdet omfattas huvudsakligen av detaljplanerna litt 66 samt 126, upprättade på 50- och 60-talet. Angiven markanvändning är bostäder, men även till viss del handel. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.



Till höger: mosaik över gällande detaljplaner.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 4 kap miljöbalken (MB 4:2 och 4:4), men dessa skall inte utgöra hinder för utveckling av tätort.

Närmaste Natura 2000-område utgörs av Ätran, som närmast ca 700 m norrut. På grund av befintliga markförhållanden samt utbyggt dagvattensystem bedöms inte området påverkas.

Miljökvalitetsnormer

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

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berör inte strand- eller biotopskyddat område.

4 BEHOVSBEDÖMNING

Vid framtagandet av en ny detaljplan ska kommunen ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra en betydande påverkan på miljön, en så kallad behovsbedömning. Vid denna analys tar kommunen ställning till om vidare miljöutredningar behöver göras och en så kallad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.

En behovsbedömning har tagits fram daterad 2017-01-24. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Samråd kring behovsbedömningen har genomförts med länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, bebyggelse mm

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av befintlig bostadsmiljö med gräsytor, plantering, odling, enstaka träd, samt hårdgjorda ytor så som körytor, gångstråk och parkeringar. Kvalitén och skötselnivån på grönstrukturen varierar. I inventeringen "Tätortsnära natur" är grönytan på fastigheten Leken 1, i den sydöstra delen av planområdet beskrivet som "övrigt", klass 5, lägst naturvärden på en 5-gradig skala, och används framförallt för uppställning av husvagnar och bilar samt för trädgårdsavfall.

Planområdet är till största del plant med höjdskillnad på ca 1 meter från +7,6 till +8,5 meter. Den största höjdskillnaden finns i det nordvästra hörnet av planområdet där marken vid Hertings krog ligger ca 1,5 m högre än Strandvägen/Hertings allé.



Inom området finns olika kvalitet på grönstrukturen. Till vänster syns fastigheten Leken 1 som inte är bebyggd, till höger odling i området södra del.

Geoteknik mm

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området, PM Planeringsunderlag Geoteknik Kv Leken 1 m fl, Sigma 2016-04-27.

Planeringsunderlaget visar på att jordlagren generellt utgörs av sand som underlagrats av lera. Ytjorden utgörs av mulljord och/eller fyllning med en låg hållfasthet. Sanden innehåller grus och silt, och lokalt förekommer ett tunt lager torv.

De geotekniska förhållandena för grundläggning inom området är relativt goda. Lägre byggnader bör kunna grundläggas med hel betongplatta i betong. Högre byggnaders betongplatta kan behöva förstärkas, alternativt kan betongpålning bli ett alternativ för grundläggningen. Vid detaljprojektering krävs att kompletterande undersökningar görs för varje specifikt objekt, särskilt för högre byggnader då sättningar kan uppkomma i lerlagren under sanden

Grundvatten har uppmätts till 2,0-2,4 m under markytan, medan dimensionerande grundvattennivå kan antas till 1,0 m under markytan.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. Enligt Generalstabskartan från år 1872, har det tidigare gått ett sågverksspår genom området som sammanlänkade Åtran norr om Herting gård/Hertingforsen med hamnen.

Herting idag

Herting är ett omtyckt område med ett högt kvarboende. Totalt har FaBo 179 hyreslägenheter inom planområdet, samt hyr ut lokaler till en restaurang och biljardhall. Inom planområdet bor det ca 300 personer. Störst andel i området är mellan 20-64 år och då mycket små barn (0-3 år) är överrepresenterade kan man anta att detsamma gäller yngre vuxna.

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

FaBos område i Herting består av tre gårdar med L-formade flerfamiljshus samt ett hus sammanbyggt med ett grannskapscenter (tidigare konsumbutik, numer Hertings krog). Dessa byggnader är uppförda i tre våningar och har dessutom vindslägenheter ovan dessa på gavlarna. Vidare finns två punkthus i tre våningar. Centralt i området ligger ett av FaBos områdeskontor för kundvärdar och skötsel. Därutöver finns det utmed Strandvägen i nordväst en mindre träbyggnad i en våning. Denna byggnad ägs och hyrs ut av kommunen. Ett par verksamheter finns i området så som frisör och samlingslokal för Hyresgästföreningen.



Området består av flerbostads hus från 1950-talet, i form av L-formade hus i tre våningar med gavel-lägenheter ovan dessa, samt två punkthus i tre våningar från början av 1960-talet.

Under år 2016 fick FaBo bygglov för att utöka sitt områdeskontor med tvättstugor, en utbyggnad som planeras ske västerut mot Rådmansgatan.

Planområdet ligger en dryg kilometer söder om Falkenbergs centrum med dess serviceutbud. Flera alternativa livsmedelsbutiker och förskolor finns inom en kilometers radie. Närmaste skolan är Hertingskolan, ca 300 meter öster om planområdet.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Stadsdelen Herting har mycket höga kulturhistoriska värden. I Herting finns både så kallade *Egna hem* med fasader av Falkenbergsputs, funkisvillor, parhus, radhus och flerfamiljshus. Kvarteren beskrivs mer i detalj i skriften ”Stadens yttre årsringar” (2005).

Flerfamiljshuset inom planområdet är ritade av Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson och uppfördes under åren 1952-1962 för att förse stadens nyetablerade industrier med bostäder för sina anställda. En av grundtankarna då området byggdes var att det skulle finnas en butik tillhörande grannskapsenheten. Den före detta konsumbyggnaden (idag restaurang) är sammanbyggd med det bakomliggande bostadshuset i korsningen Strandvägen/Hertings allé och bildar därmed entré till området från Strandvägen. I *Stadens yttre årsringar* anges bland annat att butiksbyggnaden är en mycket viktig del av miljön och bör behandlas med största omsorg och bör bevaras genom skyddsföreskrifter i plan.

Även byggnader och boendemiljöer som angränsar till planområdet har stora kvaliteter och värden. I söder och väster utmed Rådmansgatan och Fåborgsvägen ligger par- och radhus i olika kulörer uppförda åren 1957-1958. Husen är i 2 våningar och har en enkel utformning men med omsorgsfullt utformade detaljer. Öster om planområdet finns fler gårdar med trevånings flerbostadshus (Riksbyggen) från samma tid. I norr finns villakvarter uppförda i slutet på 1940-talet och början på 1950-talet av lite olika karaktär och på andra sidan Strandvägen väster om planområdet finns sju längor med radhus i gult respektive rött tegel.



*Till vänster: Hertings krog i nordväst är ritad av Fritz Jaenecke.
Till höger syns grannfastigheterna, radhusen längs Fåborgsvägen.*

Gång- och cykel

Huvudstråken för cykel med separata cykelvägar ligger utmed Strandvägen i väst och Kristineslättssallén i söder. En alternativ cykelväg till centrum går i blandtrafik längs Allévägen och vidare norrut längs Parkvägen. Se karta på sida 13.

Inom planområdet rör man sig som gående på trottoarer och som cyklist i blandtrafik. Gångbanan längs med Hertings allé är en huvudsaklig skolväg till Hertingskolan.

Cykelparkering sker i anslutning till varje entré, samt i ett par av husens källarplan.



*Till vänster cykelparkering sker framförallt vid respektive entréer, men även i källarna.
Till höger separat gångväg längs Hertings allé i norr.*



Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns utmed Strandvägen busshållplatsen ”Falkenberg Herting”. Med stadslinje 1 och landsbygdslinje 509 (från Boberg) tar det ca 6 minuter till Falkenbergs centrum. Längs med Kristineslättssallén finns ytterligare busshållplats som trafikeras av landsbygdsbussar; 351 och 517.

Gator och parkering

Området angörs med bil från huvudsakligen från Strandvägen,, via Hertings allé eller från Kristineslättssallén via August Bondessons väg. Den huvudsakliga målpunkten för trafiken är parkeringsplatserna i områdets norra del. Inom denna del av Herting finns ingen egentlig genomfartstrafik utan trafikrörelserna skapas främst av boende och av Hertingsskolan.

Endast ett fåtal större fordon har behov av att köra inom området, exempelvis för avfallshantering samt enstaka bussar till skolan och varuleveranser.

Parkeringsplatserna ligger utspritt i området och består huvudsakligen av parkering i markplan.. Inom planområdet finns idag uppskattningsvis ca 104 markparkering, 11 garageplatser ovan jord samt 30 garageplatser i källare, sammantaget ca 145 parkeringsplatser. Av dessa är inga särskilt utmarkerade för rörelsehindrade. På flera platser backar man från parkeringsplatserna ut i gatan. Utöver utmarkerade parkeringsplatser parkerar flera boende gatorna. Den avrivna tomten i områdets sydvästra del (Leken 1) används idag som extra parkeringsplats.

Lek och rekreation

Befintliga gårdar utgörs av framförallt gräsytor samt enstaka större träd. På ett par av gårdarna finns grillplats, boule-bana och lekplats. Det finns flera idrottsanläggningar i närheten.

Närmaste större grönområde är Vallarna och Hertingskogen strax norr om planområdet, samt Skrea strand ca 1 km söder om området. Öster om planområdet finns en mindre kommunal lekplats.



Till vänster grillplats, till höger den kommunala lekplatsen strax öster om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Trafikmängderna inom planområdet är relativt små. Området ligger dock i närheten av Strandvägen med en skyltad hastighet om 40 km/h och Kristineslättssallén med en angiven hastighet om 60 km/h (kan komma att ändras till 40 km/h).

Senaste trafikmätningen på Kristineslättssallén genomfördes november 2017. Denna visade på ca 6500 fordonsrörelser per medeldygn den veckan (9% tung trafik). Trafikmängderna på Strandvägen är betydligt mindre (medeldygnstrafik ca 2400 fordon)

Planområdet ligger som närmast 65 meter från Kristineslättssallén och mellan planområdet och vägen ligger bostadskvarteret Läktaren. Utmed delar av Kristineslättssallén finns ett bullerplank.

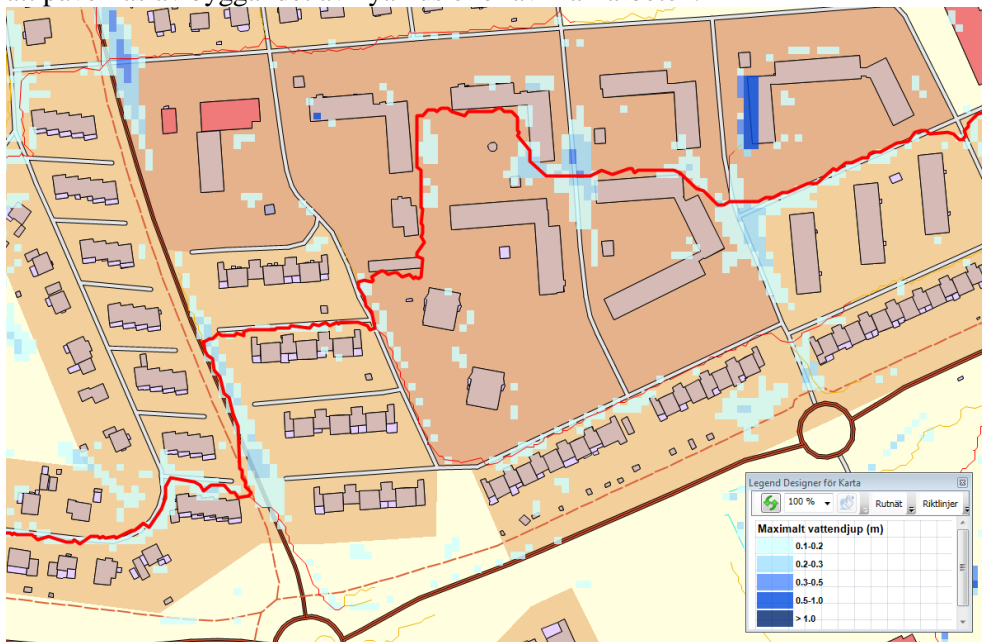


Förorenad mark

Under åren 1970-1977 har en kemtvätt funnits i källaren inom Lövet 1. Provtagning har visat på förorening (perkloretylen, PCE) i en mätpunkt men med halter som kan anses vara relativt låga. Då ingen förekomst uppmätts i övriga provtagningspunkter bedöms föroreningen lokal. Sker spridning i grundvattnet bör denna ske i grundvattnets strömningsriktning som kan antas vara i riktning mot nordväst, mot Ätran.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger ca +8,0 möh och ligger långt från större vattendrag. Eventuellt kan området påverkas av ytvatten vid plötsliga skyfall. Kommunen har tagit fram en skyfallsutredning för Falkenbergs stad, där bland annat aktuellt planområde ingår. Denna visar på att vatten vid extrema tillfällen kan ansamlas på vissa ställen inom planområdet, dock ej vid föreslagna byggrätter (se blå markeringar på karta nedan). Vid plötsliga skyfall kan även dagvatten ta sig yttlig väg, om befintliga dagvattenledningar går fulla, i riktning mot havet. Denna förmodade väg redovisas med rött på kartbilden nedan. Dessa förhållanden kan komma att påverkas av byggandet av nya hus eller av markarbeten.



Skyddsrum

Inom planområdet finns 5 skyddsrum i de befintliga flerfamiljshusens källare. Dessa är utpekade som klass B enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps kartering (2015).

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Vattnet leds till en större dagvattendamm som ligger ca 150 meter väster om området. Dagvattnet fördröjs i dammen och leds sedan ut i Ätrans inlopp/utlopp.

Befintlig bebyggelse, nya byggnader samt gårdar och parkering

Entrén från Strandvägen samt kvarteret Lövet

I områdets norra del föreslås det befintliga gula mindre trähuset, som tidigare varit sparbank, på sikt rivas. Platsen vid entrén till området, väster om bebyggelsen i kvarteret Lövet, bör omvandlas till en vacker plats, med huvudsakligen gräs och några träd. Omvandlingen gör att bebyggelsen bakom, främst den lägre handelsbyggnaden syns bättre. Marken regleras som parkmark men kan ändå innehålla exempelvis en mindre besöksparkering.

Handelsbyggnaden, som idag rymmer Hertings krog, har mycket höga kulturhistoriska värden och föreslås skyddas genom skyddsbestämmelser på plankartan, vilket förenklat innebär att förändringar av byggnaden ska ske mycket varsamt samt att byggnaden inte får rivas. Detta stämmer väl överens med de intentioner som anges i utredningen 'Stadens yttre årsringar' (2005). Användningen av byggnaden är flexibel så länge dess utseende inte förvanskas. Vid underhåll skall ursprunglig utformning vara vägledande, exempelvis bör pelarna i entrefasaden bytas till betongpelare.



Bestämmelserna lyder:

Q₁ *Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär. Underhåll av exteriören skall ske med material och metoder liknande ursprungliga. Vid ändring av exteriören skall ursprungligt utseende vara vägledande.*

R₁ *Byggnad får ej rivas.*

Värdena kan bevaras och förstärkas genom att:

- Byggnadens entrésida ges ett förbättrat underhåll
- Skyltar mm samordnas och anpassas till byggnadens karaktär
- Planen framför handelsbyggnaden utvecklas med sittbänkar och grönska
- Byggnaden i sin helhet används för verksamheter som stärker den ursprungliga idén om ett entrétorg

Befintlig bebyggelse inom kvarteren Lövet och Linsen

Tegelbyggnaderna i kvarteren Lövet och Linsen har höga bebyggelsehistoriska värden. Dessa byggnader föreslås därför åsättas en varsamhetsbestämmelse, vilken skall reglera möjliga åtgärder i samband med ombyggnad. Innebörden av planbestämmelserna är att byggnaderna

skall bevaras och att förändringar i exteriören skall göras med omsorg. Byggrätten är angiven till ungefär befintliga förhållanden vad gäller byggnadshöjd och takvinkel.

Planbestämmelserna lyder:

k₁ *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Varsamhet ska iakttas. Befintlig byggnads karaktärsdrag och värden i form av fasadmaterial, takutformning samt utformning av entréer och balkonger ska bevaras.*

r₁ *Byggnad får ej rivas.*

Detta innebär exempelvis att:

- Balkongfronter i möjligaste mån bör vara av finkorrugerad plåt
- De vertikala fasadband som markerar trapphusen och ramar in entréerna skall bevaras
- Fasadmaterial skall bibehållas (gult tråddraget fasadtegel)
- Taken skall vara belagda med röda tegelpannor
- Vid fönsterbyte bör tvåluftsfönster med bågar i trä likt original återskapas
- Vid dörrbyte bör teakdörrar återskapas



Kompletterande nya byggnader i kvarteret Linsen

På de norra gårdarna inom kvarteret Linsen föreslås att nya bostadsbyggnader får uppföras. Dessa skall utformas så att de anpassas till befintliga bostadshus vad gäller volym, materialval mm. Byggrätten har därför begränsats till samma husbredd (ca 13 m) och samma byggnadshöjd (11,5 m) som befintliga tegelhus (byggnadshöjden utgör ungefär måttet upp till takfot) och taken skall utföras som sadeltak med ungefär samma taklutning (22-30 grader). Byggrätten innebär att byggnaderna som mest kan innehålla fyra fulla våningar. Planbestämmelser som möjliggör att takkupor byggs, i takfallet med obruten takfot, har dock införts.

Utmed Rådmanngatan föreslås bebyggelsen kompletteras med en ny bostadsbyggnad som utgörs av en vinkelbyggnad där gården öppnar sig mot sydväst på samma sätt som befintliga tegelbyggnader i kvarteret. Övriga bestämmelser vad gäller höjder mm är desamma som gör byggnaderna på de norra gårdarna.

De nya byggnaderna har placerats och anpassats till de befintliga husen och dess påverkan på gårdarna bland annat vad gäller hänsyn, skuggbildning och anpassning till kulturmiljön har varit vägledande. Gårdarnas öppenhet och ljusa läge mot söder och väster är en av grundidéerna för området då det uppfördes på 50-talet.

Utformningen av den nya bostadsbebyggelsen i kvarteret Linsen styrs med en utformningsbestämmelse samt med angiven byggnadshöjd och takvinkel, som syftar till att de nya husen inte skall dominera över de befintliga.

Utformningsbestämmelsen lyder:

f₁ *Byggnad skall ansluta till angränsande kulturhistoriskt värdefulla byggnader vad gäller gestaltning, fasadmaterial, takmaterial och volym. Utan hinder av angiven högsta byggnadshöjd får takkupor anordnas i takfallet, till en sammanlagd bredd av maximalt en tredjedel av takfallets bredd.*

Nytt högre punkthus på kv Leken, i planområdets sydöstra del

Utmed Allévägens södra del, där denna möter Fåborgsvägen, föreslås ett högre hus placeras. Byggrätten för detta medger att ett bostadshus i upp till åtta våningar kan uppföras. Byggrätten omfattar 500 m² per plan vilket möjliggör 5-6 lägenheter per våningsplan. Diskussioner kring någon form av serviceboende eller liknande i markplan gör att byggrätten här utökas med ytterligare 100 m² samt med en vidare markanvändning. Denna utökade byggrätt i markplan kan användas för exempelvis glasat umgäengesrum, entré, vidhängande komplementutrymme eller liknande. För att möjliggöra en mer uppbruten grundform har den tillgängliga ytan redovisats som 30x30 m, inom vilken alltså byggnaden skall rymmas.

Placeringen av byggnaden skall ske utmed Allévägen så att byggnaden bidrar till avgränsning av densamma och så att så stor del av kvarterets inre som möjligt behålls öppet. Den högre byggnaden skall utformas med omsorg, även om formspråket här tillåts bryta mot befintlig bebyggelses materialval och volymer.

Utformningen regleras av planbestämmelsen

f₂ *Byggnad skall utformas med fasad till övervägande del i tegel med kulör i färgskalan rött, gult, sandfärgat. Byggnaden skall ha en utformning som förstärker dess vertikalitet. Fasaderna skall ha tydliga vertikala linjer i form av färg- eller materialskiftningar eller i form av genomgående vertikala element såsom fönsterband, balkonger eller liknande.*

Gröna gårdar

Den ursprungliga stadsplanen byggde på stora fria öppna gårdar med huvudsaklig öppenhet mot söder och väster. De nya byggnader som föreslås är placerade med hänsyn till detta. Gårdarna bör utöver denna komplettering inte belastas med gårdshus, komplementbyggnader eller liknande. Gräsytor, planteringar, enstaka träd, uteplatser och möjlighet till lek bör finnas här.



I södra delen av kvarteret finns en större öppnare parkliknande grönyta. Denna bör bevaras och kompletteras med enstaka träd, gångvägar och sittplatser mm.

Befintliga större träd i södra delen av kvarteret bör bevaras så långt möjligt och en bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning har därför införts. Denna syftar till att man måste tydliggöra syftet med borttagandet av träd samt visa att detta är nödvändigt. I samband med detta kan man även bedöma möjligheten till kompensatoriska åtgärder.

Delar av planområdet har försetts med så kallad prickmark, *marken får inte förses med byggnad*, för att säkerställa att inte en mängd gårdshus mm uppförs. Cykelparkeringar får dock överbyggas med tunna skärmtak, se beskrivning av generell planbestämmelse nedan.

I vissa lägen har ytor markerats inom vilka komplementbyggnader får uppföras (korsmarkerade ytor). Dessa områden är begränsade i syfte att bevara områdets öppenhet. Komplementbyggnader skall utformas så att de anpassas till miljön och ansluter till områdets utformning. Tegel eller puts kan vara möjliga fasadmateriell. Höjden på dessa byggnader bör hållas nere. Utformningen regleras genom en generell planbestämmelse som lyder:

”Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 m. Största taklutning för komplementbyggnad är 23 grader. Komplementbyggnad skall ansluta till angränsande kulturhistoriskt värdefulla byggnader avseende fasadmateriell och färgsättning.”

Vidare finns en generell planbestämmelse som gäller inom hela området. Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra regnskyddade cykelparkeringar. Lokaliseringen av sådana cykelparkeringar med skärmtak får prövas vid bygglovgivning så att ev påverkan på bostadsfönster mm beaktas. Planbestämmelsen lyder:

”Inom yta med prickmark får skärmtak för cykelparkering uppföras. Högsta byggnadshöjd för skärmtak är 2,3 m. Varje skärmtak får ha en yta om maximalt 25 kvadratmeter”

Innergårdarna har getts planbestämmelsen **n₁**. Syftet med denna bestämmelse är att de öppna gräsytorna vid de vinklade bostadshusen inte alls skall bebyggas eller tas i anspråk för ex parkering. Planbestämmelsen lyder

”Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Ej parkering”. Gräsytorna kan alltså kompletteras med sittplatser, grusgångar, lekytor mm, men inte med byggnader eller andra hårdgjorda ytor.

Parkering

Inom planområdet finns idag ca 140 parkeringsplatser, varav ca 100 är öppna markparkeringar, ca 10 ligger i ett garagelänga samt 30 parkeringsplatser återfinns i källargarage. Planförslaget ger möjlighet att bebygga området med upp till 9 000 m² ny bostadsbebyggelse (bruttoarea, dvs samtliga våningsplan adderade). Enligt gällande parkeringsnorm skall 11 platser anordnas per 1000 m² ny bruttoarea. Detta ger ett behov av knappt 100 nya parkeringsplatser.

Vissa befintliga parkeringsplatser ianspråkta för ny användning, andra parkeringsytor föreslås effektiviseras. En sammantagen redovisning av parkeringsfrågan bör därför göras i samband med bygglovsprövning för ny bostadsbebyggelse. Illustrationsplanen redovisar en möjlighet att anlägga erforderliga 240 parkeringsplatser inom området.

Befintliga byggnader har cykelförråd i källaren samt enklare cykelställ vid bostadsentréerna. Vid ny bebyggelse skall även cykelplatser skapas i enlighet med gällande parkeringsnorm. Enligt normen krävs att ytterligare ca 225 cykelparkeringar anordnas för den nya bebyggelsen.

Cykelparkering ska finnas nära bostadsentréerna, helst vara väderskyddade och med möjlighet att låsa fast cykeln. Plankartan möjliggör flera alternativa lägen för cykelparkeringar och planbestämmelsen n1 medger att dessa förses med skyddande skärmtak. På illustrationen redovisas även ett par lägen för mer skyddade cykelförråd i komplementbyggnader. Exakt utformning ska redovisas i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Ledningsnätet för vatten och spillvatten är utbyggt i området.

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

Dämningsnivå för dagvatten = planerad markhöjd vid förbindelsepunkt. Detta innebär att byggnader och ledningar ska utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det ska förorsaka skador inom fastigheten. Följaktligen bör lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad ligga minst 30 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

Värme, el, bredband mm samt avfall

Området ansluts till befintlig infrastruktur.

För avfallshantering avses underjordiska behållare placeras vid några platser inom området.

7 HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafik

Tillkommande bebyggelse genererar ny trafik i området. Befintligt gatunät bedöms klara även tillkommande trafik.

Inom planområdet utgör Herting allé viktig skolväg (till Hertingskolan). Planförslaget medger därför en utbyggnad av gång- och cykelväg på södra sidan av denna.

Skuggor

En enklare modell har tagits fram för att studera förslagets konsekvenser i form av skuggning. Denna visar på förhållanden vid skilda klockslag vid vårdagjämning och höstdagjämning. Vid dessa datum är solen uppe mellan ca kl sex på morgonen och halv sju på kvällen. På sommartid mellan dessa datum är solen uppe längre. Solen står då dessutom högre och skuggorna blir därför kortare.

Skuggstudien visar på att samtliga lägenheter har solljus under dagen. Skuggning sker på vissa hus några timmar men denna skuggning är övergående efter någon eller några timmar.

Exempelvis faller skuggan från det höga huset i södra delen av planområdet på trevåningshusen utmed Rådmansgatan fram till kl 9 på morgonen, passerar tegelhuset i norr (Allévägen 29 E) mellan kl 9:30 och 13:30, passerar långsidan på det sydliga Riksbygge-huset (Allévägen

30 A) mellan kl 14 och 17 samt faller mot radhusen (Fåborgsvägen 9-11) efter kl 18. Detta gäller vår- och höstdagjämning, då solen står relativt lågt. På sommaren, då solen står högre, blir skuggorna kortare och når mitt i sommaren knappt fram till vissa av dessa hus.

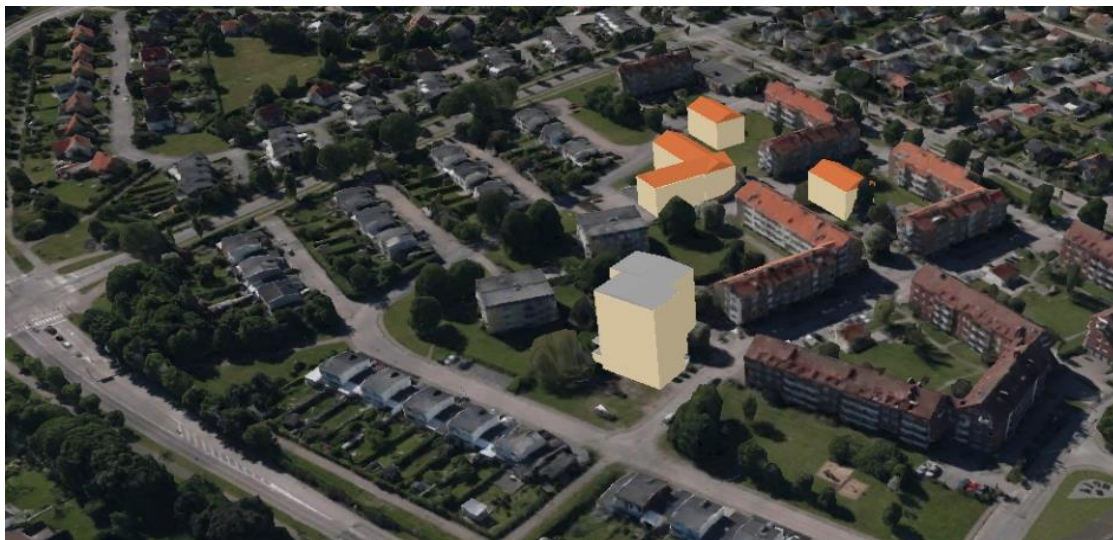
De lägre husen, exempelvis gårdshusen på de norra bostadsgårdarna, skuggar vid vår- och höstdagjämning nedersta balkongen på husen norr om dessa kl 10 på morgonen. Mitt på dagen når inte skuggan över balkongräcket men på eftermiddagen skuggas huskroppen nordost om det nya huset i ökande grad allt efter eftermiddagen lider. Efter kl 18 sker ingen skuggning. Mitt i sommaren, då solen står högre, sker i princip ingen skuggning..

Angöring för räddning, färdtjänst mm

Flertalet fastigheter nås från kringliggande vägar. De två norra byggnaderna utmed Herting allé nås från parkeringsytan norr om dessa. De båda vinklade flerbostadshusen mitt i planområdet bör kunna nås via en bredare gång- och cykelväg norr om dessa (i väst-östlig sträckning) genom kvarteret. Denna bör därför byggas med tillräcklig bredd och bärighet.



Från (ovan) Strandvägen, mot sydost



Från (ovan) arenan, mot nordväst

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet omfattar Lövet 1, Linsen 1-3 och 6, Leken 1 samt delar av Herting 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Falkenbergs bostads AB, förutom Herting 2:1 som ägs av Falkenbergs kommun. Exploator inom området är Falkenbergs bostads AB.

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den vunnit laga kraft.

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Falkenbergs kommun skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Härmed ansvarar Falkenbergs kommun för iordningställande, underhåll och skötsel av, i planen angivna allmänna platser.

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

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-nätet) 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 elförsörjningen inom planområdet. De är även leverantör av fjärrvärme.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploator 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/exploator att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare/exploator att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploator/anläggningsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Detaljplanens syfte är att förtäta och öka exploateringsgraden i befintligt område samt ändra användningen i kv Leken från allmän platsmark till kvartersmark. Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och några av fastigheterna måste justeras så att de anpassas till detaljplanen.

Den del av fastigheten Herting 2:1 som planläggs som kvartersmark skall överföras till av exploatören ägd fastighet genom fastighetsreglering. Samtidigt överlåter exploatören till kommunen utan ersättning de områden som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Köpeskilling och övriga villkor för marköverlåtelser regleras i kommande exploateringsavtal.



Markerade områden ovan visar dels rödmarkerade områden som föreslås överföras från kommunen till Fabo (ytor som skall bli kvartersmark) samt dels blåmarkerade områden som skall överföras från Fabo till kommunen, mark som alltså skall bli allmän plats.

Ledningsrätt och servitut

U-område redovisas för befintliga och nya ledningar som ligger inom föreslagen kvartersmark (inom kv Lövet). Servitut eller ledningsrätter upprättas för dessa och för därtill hörande anläggningar inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de fastigheter som har ett varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Vid behov kan gemensamhetsanläggning skapas på kvartersmark för exempelvis parkering och gemensamma vistelseytor/gårdar. Eventuella gemensamhetsanläggningar bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan Fabo och Falkenbergs kommun.

Mellan kommunen och exploatören finns ett ramavtal tecknat avseende exploatering inom kv Leken m fl. Ramavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen. Det skall dock senast vid antagandet av detaljplanen ersättas av exploateringsavtal. Avtalet skall reglera kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Markägare/exploatör bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

Berörd markägare/exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

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

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

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör skall även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Eventuell sanering av förorenad mark bekostas och genomförs av markägare/exploatör.

9 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenserna av planens genomförande ställs mot kommunens övergripande mål. Att planera för en tätare stad är både känsligt och komplext. Positiv konsekvens för samhället i stort kan vara en negativ konsekvens på individnivå. Kortsiktigt kan en ombyggnad innebära negativa konsekvenser på en boendemiljö (exempelvis under byggnation) medan det långsiktigt kan bidra till att öka områdets attraktivitet, genom exempelvis ny utformning av gårdar och lekplatser, tillgänglighetsanpassade lägenheter och säkra cykelparkeringar m.m.

Nollalternativ

Om planen inte antas kommer:

- Inga hyresrätter eller trygghetsbostäder att byggas inom planområdet. Kommunens mål om att bli mer inkluderande och skapa fler attraktiva boendemiljöer med god kommunal service blir svårare att uppnå.
- Inga tillgängliga hyreslägenheter (med hiss) erbjudas de boende i Herting som vill bo kvar i stadsdelen då livet förändras.
- Befintliga hus kommer att sakna skyddsbestämmelser, vars syfte är att byggnadernas karaktär ska varsamhet och vissa byggnader inte får rivas.
- En annan plats får pekas ut för att skapa nya hyreslägenheter. Detta kan innebära en negativ konsekvens för den ekologiska hållbarheten, om denna plats inte är lika central med närhet till stadens service och möjlighet till hållbara transporter. Risk finns att det är jungfrulig mark som tas i anspråk.

Planförslagets miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att man nyttjar ett redan ianspråktaget område för ytterligare bostadsbyggande, vilket i sig innebär att man inte behöver ianspråkta jungfrulig mark för bostadsproduktion. Man kan använda befintlig infrastruktur i form av exempelvis ledningssystem för vatten, spillvatten, dagvatten och fjärrvärme. Vidare finns gatunät, kollektivtrafik, skolor mm vilket är positivt för samhället och miljön. Ytterligare bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse bidrar till kommunens mål om att *den ekologiska hållbarheten ska öka*. Hertings läge med närhet till Falkenbergs centrum, med ett utbyggt gång- och cykelvägnät samt kollektivtrafik gör det möjligt att minska antalet transporter med bil.

Fler lägenheter inom planområdet kan dock lokalt ge negativa konsekvenser. Fler bostäder ger fler bilar och en ökad skuggbildning på gårdar och till viss del på befintliga byggnader. Vidare kommer planförslaget att innebära nertagning av enstaka träd, samt ökad hårdgjord yta.

Vad gäller konsekvenserna för kulturmiljön så har området bedömts tåla en viss förtätning, även om området är känsligt och innehar mycket höga kvaliteter. Ny bebyggelse kan ge negativa konsekvenser på kulturmiljön, då området är ett tidstypiskt 50-talsområde med öppna gårdar mot söder. Detta minskas dock av strikta utformningsbestämmelser. Utöver detta så får befintlig bebyggelse ett utökat skydd i form av skydds- och hänsynsbestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser

En ny detaljplan för Leken 1 m fl ger små ekonomiska konsekvenser för kommunen då befintlig infrastruktur och skötsel utnyttjas. Detta gäller både hård infrastruktur (vägar, cykelvägar, el, VA etc) och mjuk infrastruktur (skola, förskola, hemtjänst, mataffärer etc.). Ökad andel av befolkningen i Falkenberg utgörs av äldre. Fler lägenheter med god tillgänglighet (hiss mm) innebär ökat kvarboende i befintlig miljö och därmed lägre kommunala kostnader.

För byggherren Falkenbergs bostad AB blir den ekonomiska konsekvensen kortsiktigt en ekonomisk investering medan det på lång sikt innebär att företaget utökar sitt bostadsbestånd.

Ur ett privatekonomiskt perspektiv innebär en utveckling av centrala delar av Falkenberg att det finns fler alternativ för de invånare som är i behov av närhet till stadens centralare delar samt möjlighet att cykla och resa kollektivt.

Sociala konsekvenser

Fler lägenheter i området med hög tillgänglighet (hiss mm) bidrar till att möjliggöra för fler att bo i området. Detta ligger i linje med kommunens övergripande utvecklingsmål om att *Falkenberg ska bli mer inkluderande*. Blandade boendeformer är en viktig del i att skapa ett socialt hållbart samhälle. I stadsdelen Herting finns det idag en mix mellan stora och små villor, radhus, bostadsrätter och hyreslägenheter. En förtätning innebär vidare att fler människor bor i området och rör sig i området på både dagen och kvällen, vilket kan öka känslan av trygghet.

10 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Samhällsbyggnadsavdelningens enheter, i samarbete med Falkenbergs Bostads AB. Ansvarig handläggare på planenheten är Johan Risholm (Maria Jellbin Mansfield under samrådsprocessen) och biträdande handläggare är Oskar Roussakis. För genomförande-frågor svarar Janna Andersson på mark och exploateringsenheten, för gatu- och trafikfrågor svarar Nina Andersson och för behovsbedömning svarar kommunekolog Daniel Helsing.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Johan Risholm
Stadsarkitekt

Daniel Helsing
Planchef



FALKENBERG

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Falkenbergs kommun

311 80 FALKENBERG

0346 - 88 60 00

www.falkenberg.se