

# STRUKTURPLAN FÖR TRÖINGEBERG

## Falkenbergs kommun



2020-02-21  
Joanna Hagstedt och Jakub Dvořák

**ÅF Infrastructure AB, del av AFRY**





## Uppdraget - bakgrund och utgångspunkter

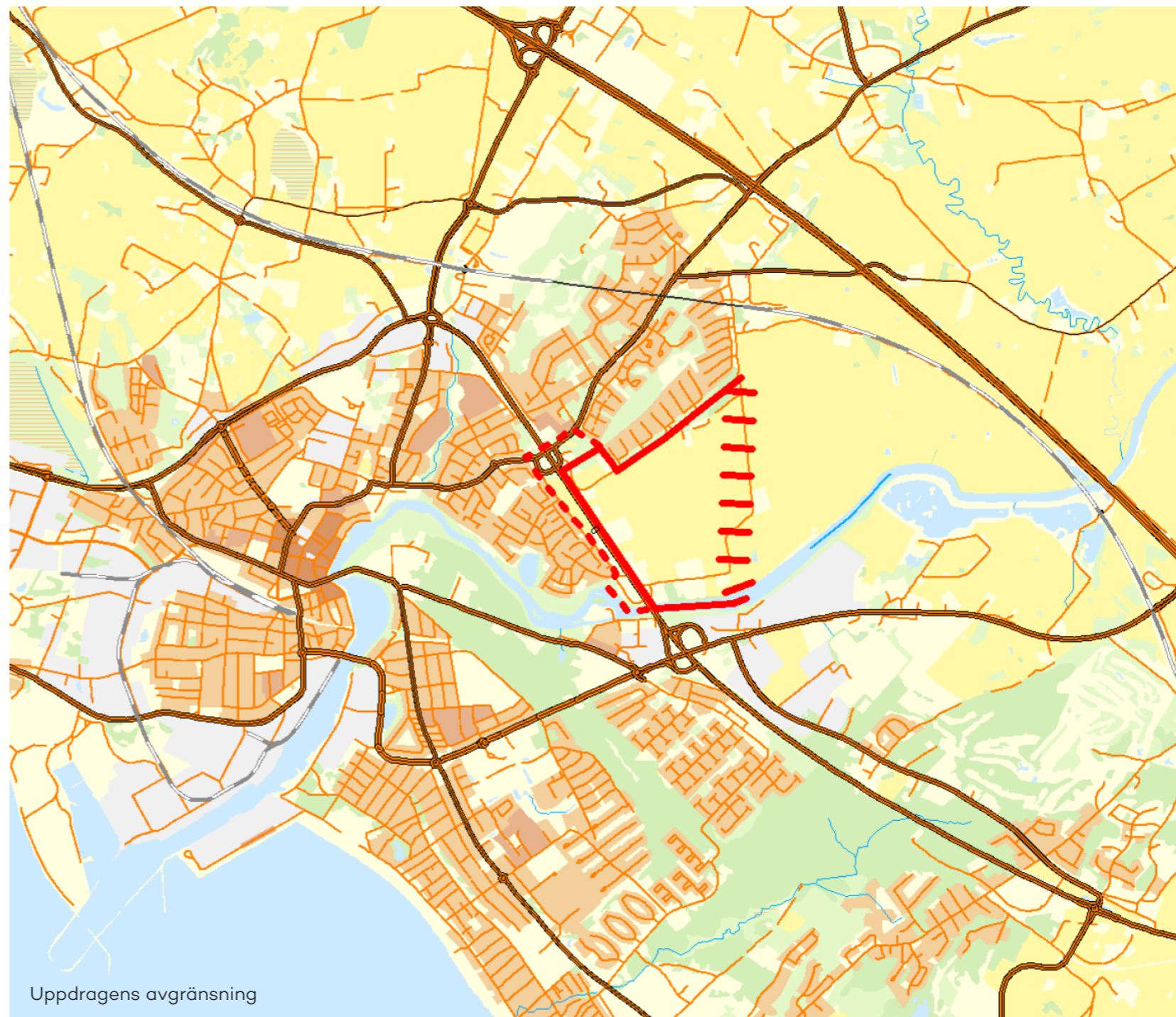
Denna strukturstudie är framtagen på uppdrag av Falkenbergs kommun som önskar studera stadsutveckling av ett större markområde i centrala Falkenberg. Området är beläget öster om väg 767, mellan Tröingeberg och Åtran. Det preliminärt avgränsade området ligger nära stadens centrala delar och ligger därför naturligt till för att på sikt utvecklas till en ny stadsdel. Områdets huvudsakliga kvaliteter utgörs just av det centrala läget, närheten till infrastrukturen och Åtran med dess omgivande natur.

I gällande översiktsplan för Falkenbergs stad med omland (Delöversiktsplan, DÖP, Falkenberg 2007) är området kring Hällinge ringväg markerat som lämpligt nytt område för främst bostäder. Ett arbete med att ersätta översiktsplanen med ny fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad (FÖP FBG) har inletts med utarbetande av strukturplan mm. Arbetet med utvecklingskissen samt med att ta fram första detaljplan inom utredningsområdet bedöms komma att pågå parallellt med arbetet kring den nya översiktsplanen för Falkenbergs stad.

Ambitionen är att området skall innehålla såväl bostäder som skola arbetsplatser och service. Det är kommunens önskemål att området får en variation av bostadsformer. I närområdet på Tröingeberg är det övervägande villabebyggelse varför tillkommande bostadsbebyggelse i detta område bör utformas som övervägande flerbostadshus med en relativt hög exploateringsgrad.

Enligt kommunens önskemål bör utvecklingskissen redovisa två alternativ, ett huvudalternativ där befintlig kraftledning finns kvar och ett alternativ där luftledningen förlagts i annan sträckning eller grävts ner. Redovisad avgränsning för stadsdelen kan frångås i förslag till utvecklingskiss, men ändrad avgränsning bör motiveras.

Under de kommande åren beräknas befolkningen i Falkenbergs kommun att öka med 400-520 personer per år. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) kommer det bli 47 000 falkenbergare till 2025. För att alla ska ha någonstans att bo behöver kommunen bygga minst 1 250 nya bostäder under 2017-2021.

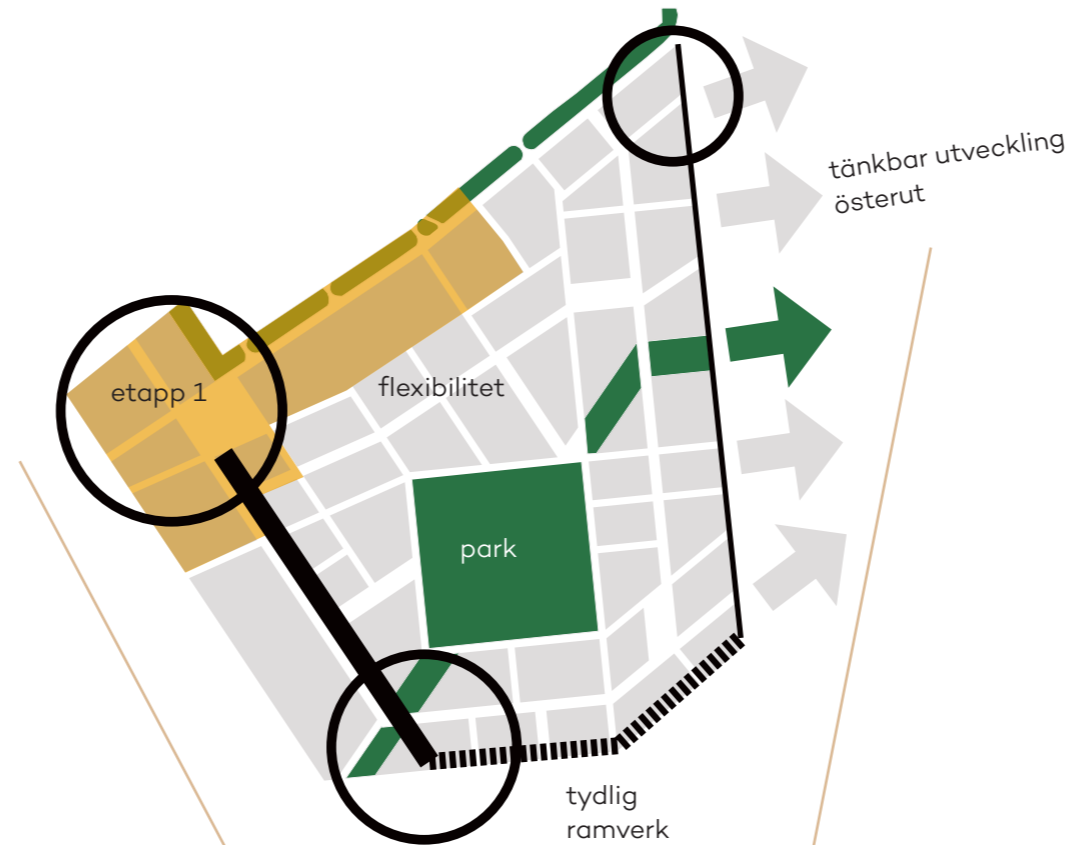


# Inledning och sammanfattning

**Detta förslag för bebyggelsestruktur i Tröingeberg är tänkt att skapa planberedskap för tillväxt och ökad tillgång på bostäder i Falkenberg.**

**För att möta utmaningen som expansionsplanerna ställer föreslår vi följande:**

- **En tydlig struktur med gator, torg, park och kvarter som ger förutsättningar för ett attraktivt stadsliv**
- **Kollektivtrafik samt gång- och cykelnät som är integrerade med befintliga stråk och planerade för att kunna tåla etappvis utbyggnad**
- **Stadsbyggnadskvaliteter med utgångspunkt i landskapsstrukturen**
- **Flexibilitet avseende etapputbyggnad och exploateringsgrad**
- **En attraktiv stadsmiljö som säkerställs redan i första etappen**
- **En stadsstruktur som genom olika etapper kan utvecklas både med och utan den befintliga kraftledningen**



Tröingeberg ska utvecklas under långt tid varför kvalitetssäkring av den fortsatta stadsbyggnadsprocessen är nyckeln till en hållbar stadsdel. Vår bedömning är att etapper och exploateringsrad kräver fortsatta studier i dialog med befolkning, politiker och exploatörer för att Tröingebergs roll och kvaliteter i staden ska kunna säkerställas och förankras.

Vidare bedömer vi att för en framgångsrik process är följande kunskapsunderlag särskilt viktigt att ta fram:

- kvalitetsprogram där de viktigaste stadsbyggnadskvaliteter definieras
- space syntax analyser för att identifiera de mest lämpliga platserna för eventuella verksamheter och lokaler inne i stadsdelen
- genomförbarhetsstudier inklusive täthetsstudier och fördjupade studier av möjlig etapputbyggnad
- framtida koppling till väg 767 i söder bör studeras med syfte att utreda kopplingens påverkan på områdets attraktivitet som bostads- och verksamhetsområde



# Koncept

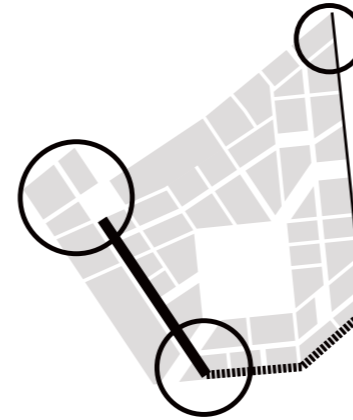
## Nya och befintliga stadsbyggnadskvaliteter vävs samman till en attraktiv helhet

Tröingeberg är ett mycket stort utbyggnadsområde som kommer utvecklas under lång tid. Därför är det särskilt viktigt att slå fast vilka stadsbyggnadskvaliteter som inte får kompromissas bort under den långa stadsutvecklingsprocessen.

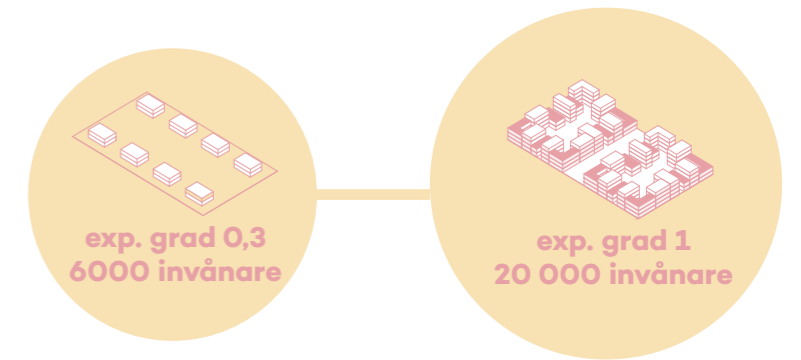
Strukturplanen säkerställer och bygger därför på ett antal befintliga kvaliteter – bebyggelse, naturvärden, utsikt samt närhet till infrastruktur. Den nya strukturen ska även tillföra området och Falkenberg en ny stark siluett.



strukturplanens föränkring i omgivningen



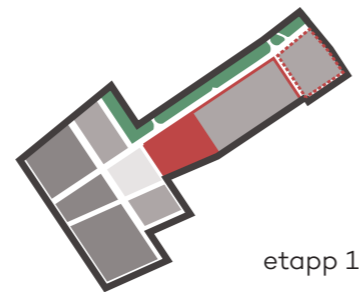
fokus på tydliga ramverk



exploateringsflexibilitet för framtidens okända förutsättningar

## Första etappen sätter ambitionsnivån för fortsatt stadsutveckling

En attraktiv stadsmiljö säkerställs redan i första etappen. Denna ska placeras där tillgängligheten till området är som störst, intill norra infarten till området. Etappen bör enligt kommunens önskemål innehålla en skola men även bostäder, park och servicefunktioner för kommande området. Skolan ska placeras mitt i byn, vid ett torg.



etapp 1

## En struktur som tål flexibilitet avseende exploateringsgrad

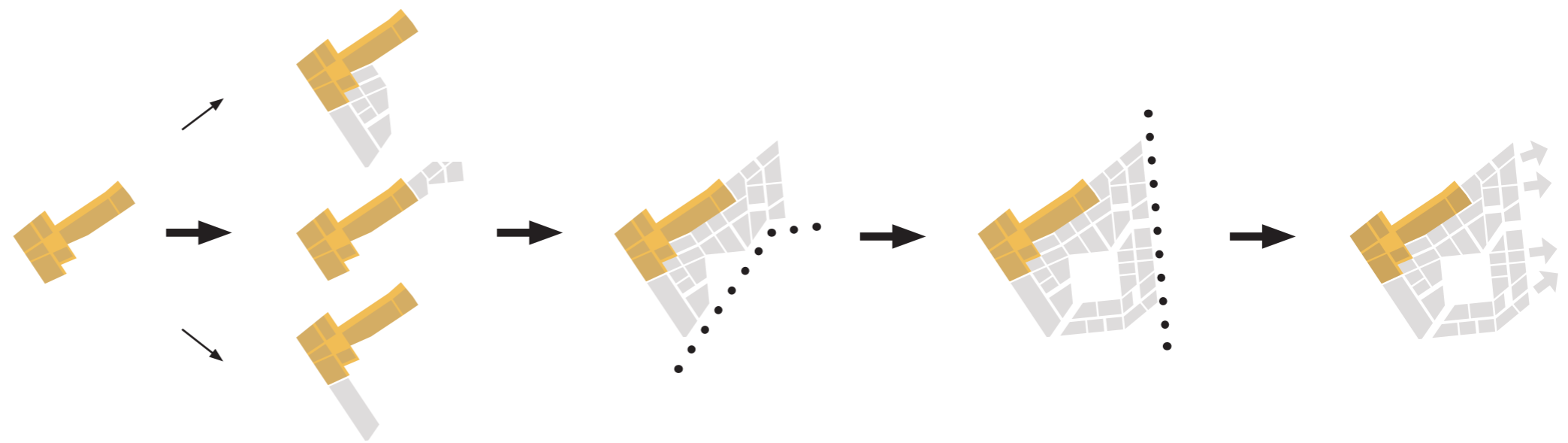
Tröingeberg ska utvecklas under långt tid varför kvalitetssäkring av fortsatta stadsbyggnadsprocessen är nyckel till en hållbar stadsdel. Vår bedömning är att etapper och exploateringsrad kräver fortsatta studier, dialog med såväl politiker och exploatörer för att Tröingebergs roll och kvaliteter i staden definieras.

## Inbyggd flexibilitet i kommande etapper

Beroende på framtida prioriteringar kan staddelen utvecklas längs väg 767 eller längs den befintliga gatan i norra delen av området.

Strukturen tar även hänsyn till den befintliga luftledningen och fungerar såväl med eller utan den. Beroende på kommuens ställningstaganden kan stadsdelen utvecklas fram till ledningen eller söder om den.

På ännu längre sikt kan området utvecklas österut mot E6 och järnvägen.



etapp 1

varianter av etapp 2

området utbyggt fram till befintlig luftledning

hela området utbyggt

tänkbar fortsättning österut

# Strukturplan

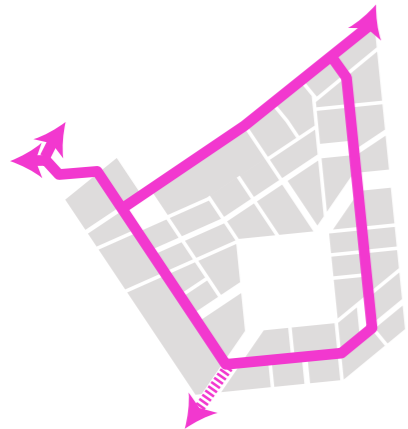
## Alternativ med behållen luftledning



### TECKENFÖRKLARING

- skola
- bostadskvarter
- verksamheter, kontor
- torg, trottoar icke körbar
- sidogata körbar
- promenadstråk icke körbar
- park
- vatten
- väg
- cykelbana
- stig
- luftledning med 20m avståndskorridor

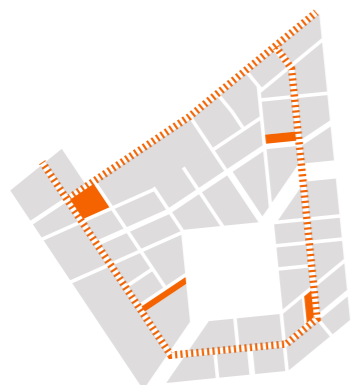
# Strukturens beståndsdelar



## Huvudstråken

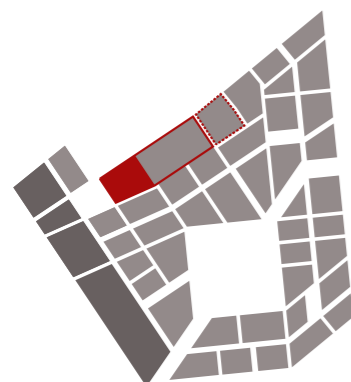
Befintliga gatan i norr rustas upp till en huvudgata. Huvudgatan placeras mitt i det nya området så att goda förutsättningar för tillgänglighet och stadsliv skapas.

Vi föreslår att en framtida koppling till väg 767 i söder studeras. En sådan skulle förbättra områdets attraktivitet som bostads- och verksamhetsområde.



## Offentliga rum och förutsättningar för stadsliv

Vid entrén i nordväst och längs huvudgatan finns förutsättningar för stadsliv. Viktigare offentliga rum är därför placerade längs huvudgatan.



## Markanvändning i kvarteren

Entrén i nord-väst innehåller skola och övriga centrumfunktioner.

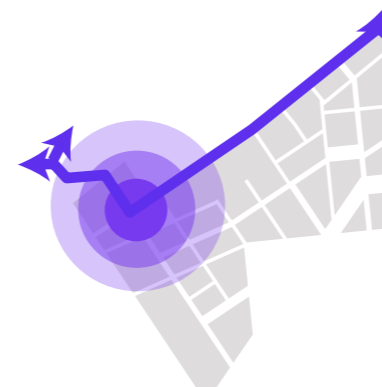
Längs väg 767 föreslås ett verksamhetsområde. Bostadsbebyggelsen möter den längs föreslagna huvudgatan.

Övrig stadsväv innehåller huvudsakligen bostäder och förskolor.



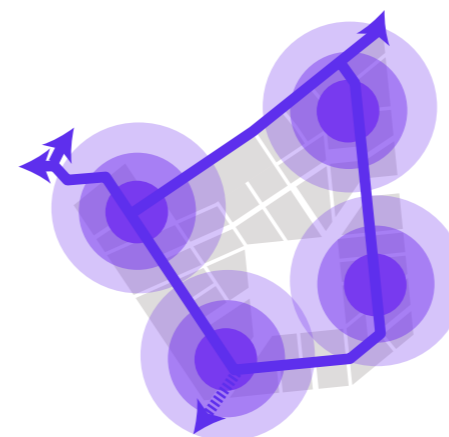
## Gång- och cykelstråk

Gång- och cykeltrafik föreslås koppla ihop omgivningen med områdets målpunkter: skolan, förskolorna och verksamhetsområdet och inte minst stråket längs Ätran.



## Kollektivtrafik första etapp

Kollektivtrafiken trafikerar inledningsvis i norra delar av området.



## Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar inledningsvis i norra delar av området. I takt med utbyggnaden skapas förutsättningar för ett kollektivtrafikstråk längs hela huvudgatan.

# Strukturens beståndsdelar

## Befintliga kvaliteter

Förslaget säkerställer och stärker befintliga kvaliteter.

Befintliga infrastrukturen, väg 767 samt kraftledningen utgör särskilt viktiga utgångspunkter för den föreslagna strukturen.

Den nordvästra entrén till området tar upp samma bebyggelsegräns som villaområdet.

Gatan i den norra delen av området och grönområdet längs denna återanvänds och förädlas. Vidare återanvänds även delar av gatustrukturen i öster och söder.

Befintliga alléer i den västra delen av området samt två gårdar integreras i nya gatu- och kvartersstrukturen.

I södra delen tar förslaget utsikten mot Ätran samt närheten till grönområdet längs ån.

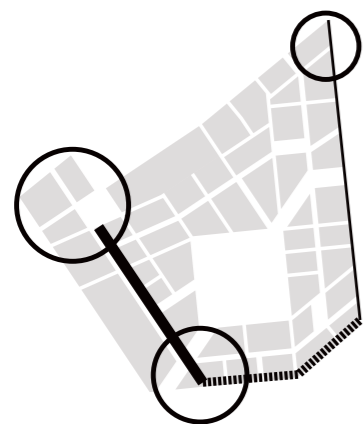


## Stadsbyggnadskvaliteter

Tröingeberg är ett mycket stort utbyggnadsområde som kommer utvecklas under lång tid. Därför är det särskilt viktigt att slå fast vilka stadsbyggnadskvaliteter som inte får kompromissas bort under den långa stadsutvecklingsprocessen.

Vår bedömning är att första etappen, entréerna till området samt stadssiluetten mot söder och väster är särskilt viktiga att värna om.

Vi rekommenderar också att kommunen tar fram ett kvalitetsprogram i samband med fortsatt arbete med området.



## Vatten

Befintliga lågpunkter kan samlokaliseras med parker och grönområden och utnyttjas som dagvattenmagasin/ fördröjning.

Inom skolfastigheten integreras dagvattenhanteringen i skolgårdens utformning.

Dagvatten från övriga området samlas i lågpunkterna i nyanlagda parker.

Regnträdgårdar och öppna lösningar integreras även i utformningen av gator och torg.



## Grönska, park och rekreation

Befintlig och ny grönska vävs ihop till ett nytt system med såväl rekreativa som ekologiska värden.

I norra delen av området omvandlas ett befintligt grönområde till park.

I mitten av stadsdelen skapas en ny större park. Området längs kraftledningen tillförs gröna kvaliteter. Här är det utmärkt att ge plats för stadsodling.

Huvudgatan har trädplanteringar, bostadsgårdar mindre mer ordnade grönytor.

Naturområdet längs Ätran kopplas ihop med stadsdelens gröna infrastruktur. Dess rekreativa värden utgör ett av områdets högsta kvaliteter.



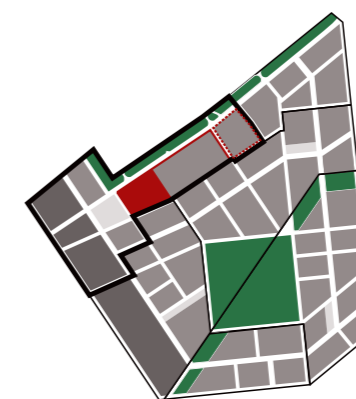


# Utbyggnadsprocess

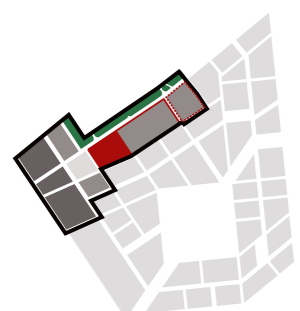
Ett utvecklingsområde i Tröingebergs storlek kräver att området kan utvecklas över tid. Flexibilitet och etappindelning blir nödvändiga inslag i stadsutvecklingsprocessen. Stadsdelen ska utvecklas under långt tid varför kvalitetssäkring av processen är nyckel till en hållbar stadsdel. Istället för att identifiera konkreta och tidsbestämda utbyggnadsetapper definierar vi tydligt den första etappen, som vi bedömer som den viktigaste. Strukturplanen är tänkt att vara flexibel för framtida etapper. Vår bedömning är att de framtida

etapperna (såväl som exploateringsraden) kräver fortsatta studier och dialog med såväl politiker och exploatörer.

Nedan redovisas förslag till möjliga utbyggnadsscenarier. Etappval rekommenderas ske beroende på vilka funktioner som blir mest aktuella. Förslagen struktur är tillräckligt flexibel för att kunna svara på framtidens ändrade förutsättningar och tål även bägge alternativ för luftledning; med och utan.

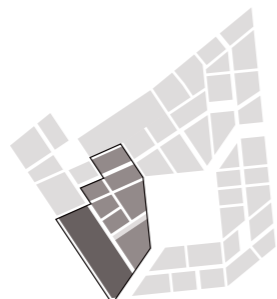


Sammanlagda etapper



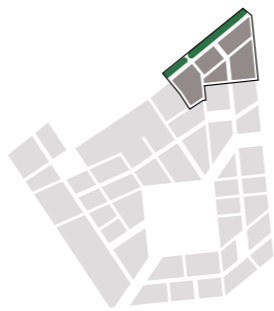
## Etapp 1

Innehåller skola, förskola, bostäder och servicefunktioner.



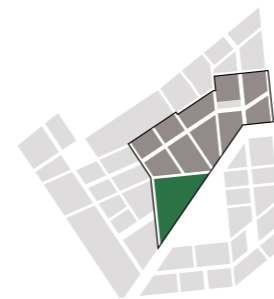
## Etapp 2

Innehåller verksamhetsområdet samt bostäder och förskola öster om denna.



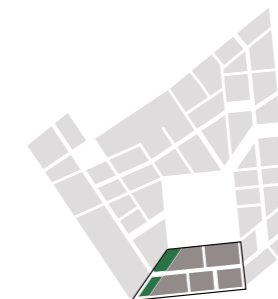
## Etapp 3

Innehåller bostäder och förskola längs befintliga upprustade gatan i norr samt en park.



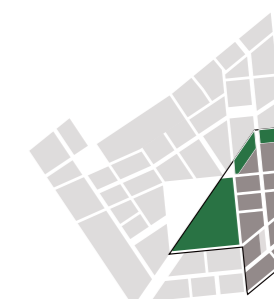
## Etapp 4

Innehåller bostäder, förskola samt park.



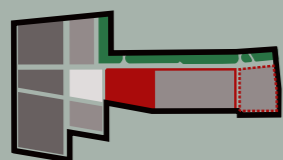
## Etapp 5

Innehåller bostäder, förskola och park..



## Etapp 6

Innehåller bostäder, förskola samt park.



## Etapp 1

En attraktiv stadsmiljö ska enligt vårt förslag säkerställas redan i första etappen. Denna ska placeras där tillgängligheten till området är som störst, intill norra infarten till området. Etappen bör enligt kommunens önskemål innehålla en skola men även

bostäder, park och servicefunktioner för kommande området. Skolan ska placeras mitt i byn, vid ett torg.

Skolan ska placeras "mitt i byn", vid ett torg. Torgets syften är flera - här samlas skolan med bostäder flera samhällsfunktioner, service, och kollektivtrafik. Torget skapar förutsättningar för ett attraktivt stadsliv samt goda och trygga framkomstmöjligheter för elever.

Närmast torget är exploateringsgraden högre. Stor omsorg bör läggas

på arkitektoniska kvaliteterna av så väl gällande utformningen av byggnader som offentliga rum. Mot norr rustas befintligt grönyta till en park. Dagvattenhantering är en självklar del av gestaltningen.

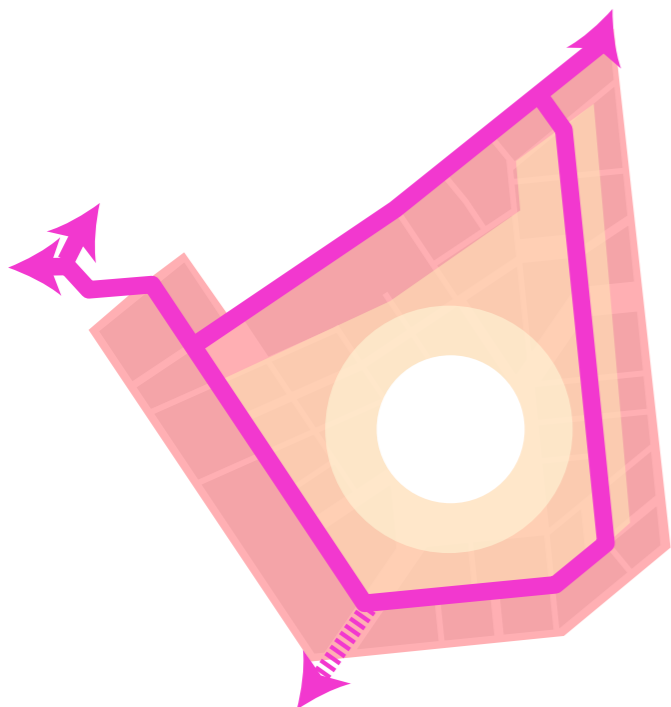
Föreslagna skoltomten är 42 500kvm inklusive skolgård som samutnyttjas som park. Vid befintliga lågpunkten finns en översvämningssbar yta. Ytterligare 13 800kvm finns tillgängligt som reservyta öster om föreslagna skolfastigheten. Där kan även en förskola etableras.



Strukturplan etapp 1



# Utformningsprinciper för bebyggelse



Fördelning av täthet i stadsdelen



## Stadsdels skala - fördelning av täthet

En tydlig ram och gräns för hela utbyggnadsområde skapas genom att förlägga tätare bebyggelse till ytterområdet med syfte att skydda stadsdelens inre från buller samt att fördela utsikt till naturlandskapet till flest möjliga boende.

De byggda volymernas fördelning inne stadsdelen följer stadsdelens struktur av offentliga rum, tätare och högre former placeras till betydande offentliga rum såsom torg och huvudgator.

En genomsläpplig gränssnitt mellan stadsdelens ytterkant och Åtran föreslås. En instängt gränssnitt mellan stadsdelens ytterkant och väg 767 föreslås.

Kvarterets bullerskyddande funktion



Utsikt till öppet landskap

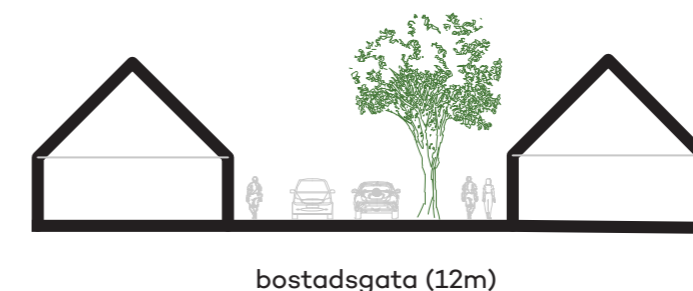
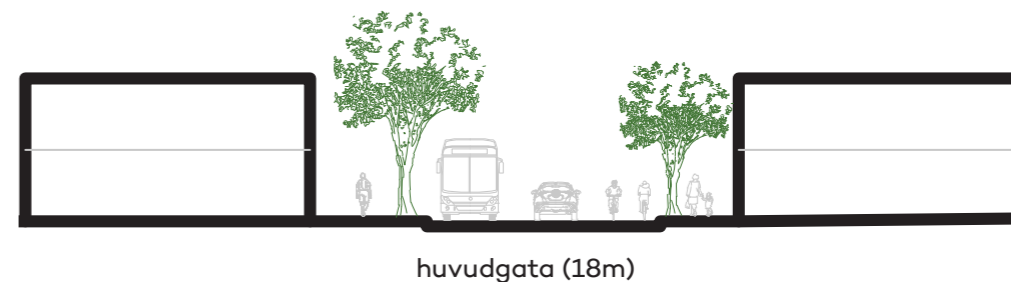


# Utformningsprinciper för gator

Gatu- och ledningsnät är exempel på samhällets investeringar som det bör hushållas med. Vår gatustruktur innehåller därför endast två därför gatutyper, huvudgata och bostadsgata.

Huvudgatan utformas så att kollektivtrafiken, bilar och cykel samsas om körbanan. Trädplanteringar såväl som dagvattenhantering integreras i gaturummet.

Bostadsgatan är ett stadsrum där alla trafikslag integreras i en körbana.



# Kvarteren i Tröingeberg - typologier och exploateringsgrad

## Bebyggelsestypologier

Föreslagen struktur är ett flexibelt ramverk vilket innebär att flera olika bebyggelsestypologier möjliggörs i framtidens Tröingeberg. Antingen kan man bygga vidare på Falkenbergs småstadskarakteristik med en tydlig utformning av gaturummen och stora privata trädgårdar eller så kan man tillföra nya mer täta byggnadstyper. Områdets storlek är dock problematisk när man börjar experimentera med olika exploateringsgrad på bebyggelsen. En tät småstadsbebyggelse med  $e=1$ , vilket är relativt vanligt i centrala delar av de klassiska svenska småstäderna, rymmer inom exploateringsområdet hälften av Falkenbergs nuvarande befolkning, eller hela Falkenbergs tillväxtmål inom närmsta 10 år, det vill säga ökning från 20000 invånare till 30000 invånare.

## Argument för täthet

Områdets storlek kan uppmuntra till en gles villadominerad struktur. Det finns dock många hållbarhetsargument till varför detta bör undvikas. Både kollektivtrafik och servicestruktur behöver en viss täthet och även ur trygghetssynvinkel kan man avråda de bilberoende glesa stadsstrukturerna. Området är dessutom så centralt att det motiverar en viss grad av täthet. Närheten till Ätran, naturen och det öppna odlingslandskapet tillåter desutom att även tätare bebyggelsestypologier kan tillämpas.

## Räkneexempel

Nedan visas räkneexempel på vilket utfall på befolkningsutveckling som olika bebyggelsestyper skulle ge i området. Om inte Tröingeberg ska svälja hela Falkenbergs närtida

bebyggelsestillskott behövs en blandning av olika täthet geografiskt och en blandning av typer och upplåtelseformer även över tid.

## Falkenbergs identitet

Frågan om områdets täthet och vilken typ av bebyggelse och funktionsblandning det kommer att innehålla har även bäring på Falkenbergs framtida identitet. Det är alltså inte bara en ekonomisk och materiell fråga utan av stor social betydelse. Val av typologier och täthet bör ägnas stort intresse i stadsutvecklingsprocessen.

## Utgångspunkter för beräkning

Förslagsområdesstorlek (utan park på norra sidan samt utan park mot Ätran) 830 700kvm. Redovisade nyckeltal omfattar bara förslagsområde, ej hela staden.  
1 hushåll = 100 kvm BTA  
1 hushåll = 2,5 invånare  
Falkenberg stad total antal invånare 20000 (data från år 2010).

## Småstadskvarter

Exploateringsgrad 1  
BTA total: 830 700kvm  
Antal hushåll: 8 307  
Antal invånare: 20 767

## Radhus

Exploateringsgrad 0,6  
BTA total: 498 420kvm  
Antal hushåll: 4 984  
Antal invånare: 12 460

## Radhus/villor

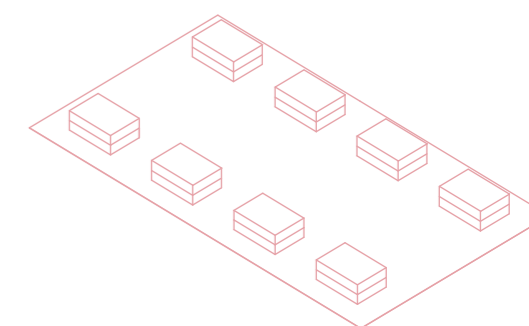
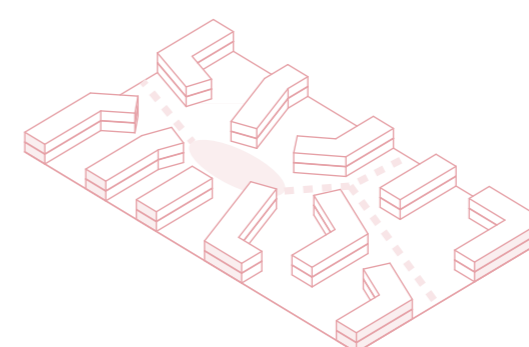
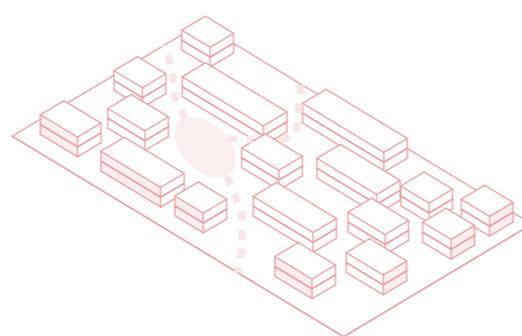
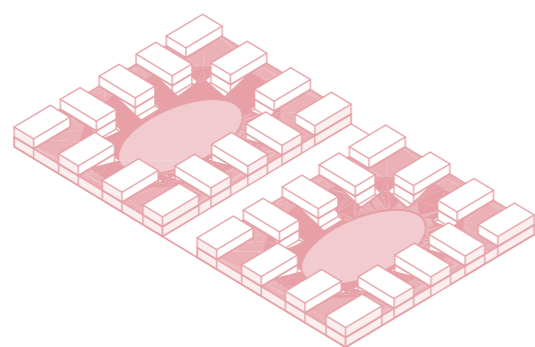
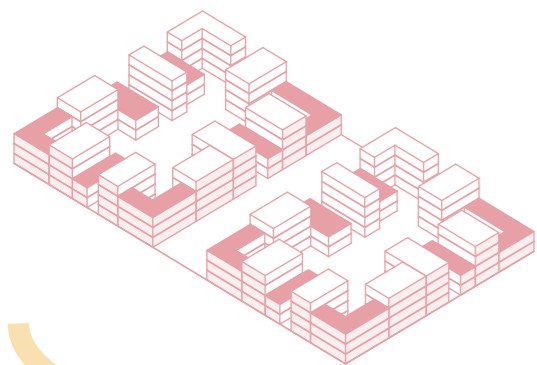
Exploateringsgrad 0,5  
BTA total: 415 350kvm  
Antal hushåll: 4 153  
Antal invånare: 10 382

## Parhus/villor

Exploateringsgrad 0,4  
BTA total: 332 280kvm  
Antal hushåll: 3 322  
Antal invånare: 8 305

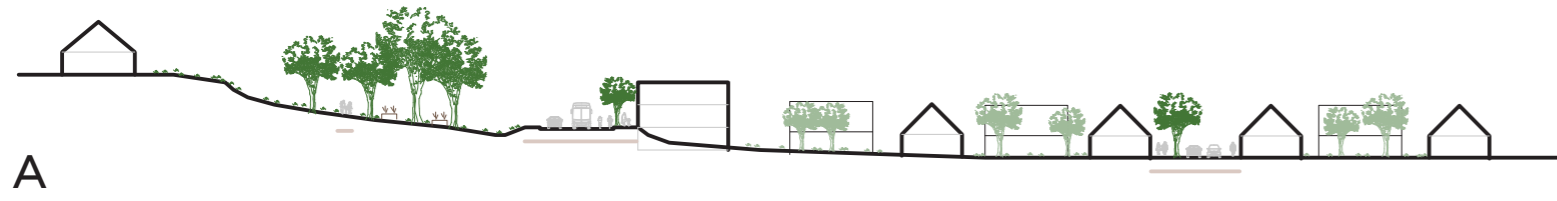
## Villor

Exploateringsgrad 0,3  
BTA total: 249 210kvm  
Antal hushåll: 2 492  
Antal invånare: 6 230

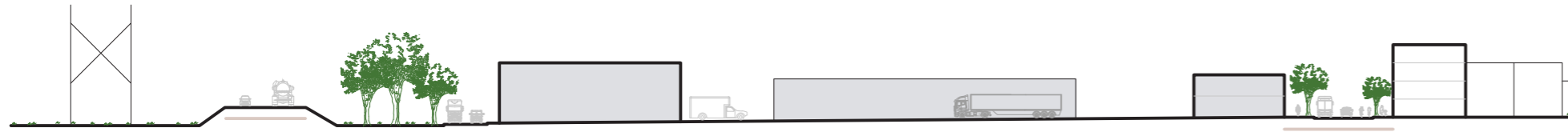


Typologier blandas för att få önskat exploateringsgrad

# Sektioner



A



B



C



D

