

Förtättningsanvisningar

FÖP Falkenbergs stad



Falkenbergs
kommun

Intro

Den fördjupade översiktsplanen ska ange var och på vilket sätt Falkenbergs stad antas utvecklas under de kommande 25 åren. Falkenberg växer och staden kommer behöva mer yta för att tillgodose såväl bostäder som infrastruktur och service. Men att ta mer yta i anspråk är inte det enda sättet en stad kan växa. Det finns goda möjligheter att utveckla staden inom de områden som redan är ianspråkstagna. Men precis som medvetna val och kloka avvägningar behöver göras i nya områden gäller detsamma för den befintliga staden.

I samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad har frågan väckts angående bostäder och förtätning. I april 2019 antog kommunstyrelsen riktlinjer för förtätning i Falkenbergs stad.

I det fortsatta arbetet med den fördjupade översiktsplanen uppstod frågor som: Var är det lämpligt med förtätning i Falkenbergs stad? Vilken typ av förtätning är mer eller mindre lämplig på vilka platser i staden? Hur mycket behöver staden växa på ny mark, och hur mycket kan den växa inom den befintliga staden? Därför beslutades att *Anvisningar för förtätning* skulle tas fram, som ett mer konkret komplement till Riktlinjerna.

Detta dokument har med andra ord tagits fram, för att visa på den potential som ligger vilande i dagens bebyggelse i Falkenberg, men också vilka värden som är viktiga att inte bygga bort.

Innehåll

Inledning	6.
Om förtätning	10.
Översiktskarta	14.
Delområden	
1. Skogstorp	16.
2. Västra gårdet	18.
3. Centrum	20.
4. Arvidstorp	22.
5. Tånga	24.
6. Östra gårdet	26.
7. Vinberg	28.
8. Vinbergs kyrkby	30.
9. Tröingeberg	32.
10. Fajans	34.
11. Herting	36.
12. Slätten	38.
13. Hjortsberg	40.
14. Skrea strand	42.
15. Skrea	44.
Summering	46.
Liten checklista	48.

Inledning

Syfte

Den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad anger bland annat ett antal utbyggnadsområden, men det är inte det enda sättet staden kan växa på. Syftet med förtättningsanvisningarna är att visa hur Falkenbergs befintliga bostadsområden skulle kunna förtätas eller omvandlas på ett bra sätt, för att på så sätt skapa plats för fler invånare. De föreslagna förtättningsområdena ska inte bara undvika negativa effekter, utan även tillföra kvaliteter till den befintliga staden.

Dokumentet ska även kunna användas som ett kunskapsunderlag vid bedömning av lämplighet av olika förtättningsprojekt, samt som inspiration för fastighetsägare som funderar på att utveckla sin fastighet. De flesta av förtättningsområdena ligger på privat mark, vilket innebär att kommunen inte har någon möjlighet att initiera projekt här - det är alltid markägarens intresse som avgör om en förändring eller en förtätning skall prövas.

Mål

- Att effektivisera nyttjandet av befintlig infrastruktur
- Att skapa attraktiva boendemiljöer
- Att förstärka befintliga kvaliteter i stadsmiljön
- Att uppnå en effektivare markanvändning

Metod

Förtättningsanvisningarna har tagits fram av en arbetsgrupp bestående av tjänstepersoner från Kommunstyrelsens Plan- och Bygglövsavdelning samt Hållbarhetsavdelningen. Synpunkter har även inhämtats från översiktsplaneringsgruppen och dess referensgrupp.

Arbets sättet har varierat mellan diskussioner i grupp och enskilt arbete, mellan kartstudier och platsbesök. Förslagen har arbetats fram genom eget och gemensamt skissande, samt genom en iterativ (alltså upprepad) process, där förslagen fått växa fram över tid när gruppen gemensamt prövat olika möjliga alternativ och ställt dem i relation till varandra.

För att bedöma vilken typ av förtätning som anses mer eller mindre lämplig i de olika områdena har arbetsgruppen använt sig av begreppen Känslighet och Potential. Känslighet handlar om vilka värden i ett område som inte bör byggas bort, eller vilka problem som kan uppstå med (en viss sorts, eller alla typer av) förtätning. Potential handlar istället om vilka värden som kan skapas genom de föreslagna förtätningarna.

För att få en uppfattning om teoretiskt möjligt innehåll i de föreslagna förtättningsområdena har en bedömning gjorts av de utpekade områdenas karaktär, och i samband med det har frågan kring vad en möjlig komplettering skulle bestå av diskuterats. Exempelvis är det i vissa enbostadshusområden tänkbart med en komplettering bestående av delning av hus i mindre länegheter, ersättande av villor med parhus eller radhus eller i vissa fall kompletteringar med mindre flerbostadshus eller s k stadsvillor på en eller flera befintliga tomter. Detta kan ske ställvis, med den

övervägande delen av byggnadsbeståndet oförändrat. Detta ger ett förhållandevis litet tillskott även på större arealer. Inom andra utpekade områden föreslås en komplettering eller omvandling som möjliggör en mer samlad ny bebyggelse, med exempelvis flerbostadshus. Den möjliga kompletteringen inom sådana områden blir därmed mer omfattande och antalet möjliga nya bostäder bedöms kunna bli fler på den angivna ytan.

Arbetsgruppen har efterhand arbetat fram ett antal kriterier för att göra en rättvis bedömning av vilka förtätningsobjekt som bedöms som mer eller mindre lämpliga:

Kriterier för förtätning = lämplig

- Förtäta inifrån och ut: fler centrumnära bostäder
- Förtäta nära kollektivtrafikstråk
- Blandning i bostadsbeståndet: fler flerbostadshus
- Stationsnära läge
- Bättre kopplingar/ struktur
- Mer underlag för service = liv och karaktär åt en ort
- Förtätning i samband med övrig omvandling

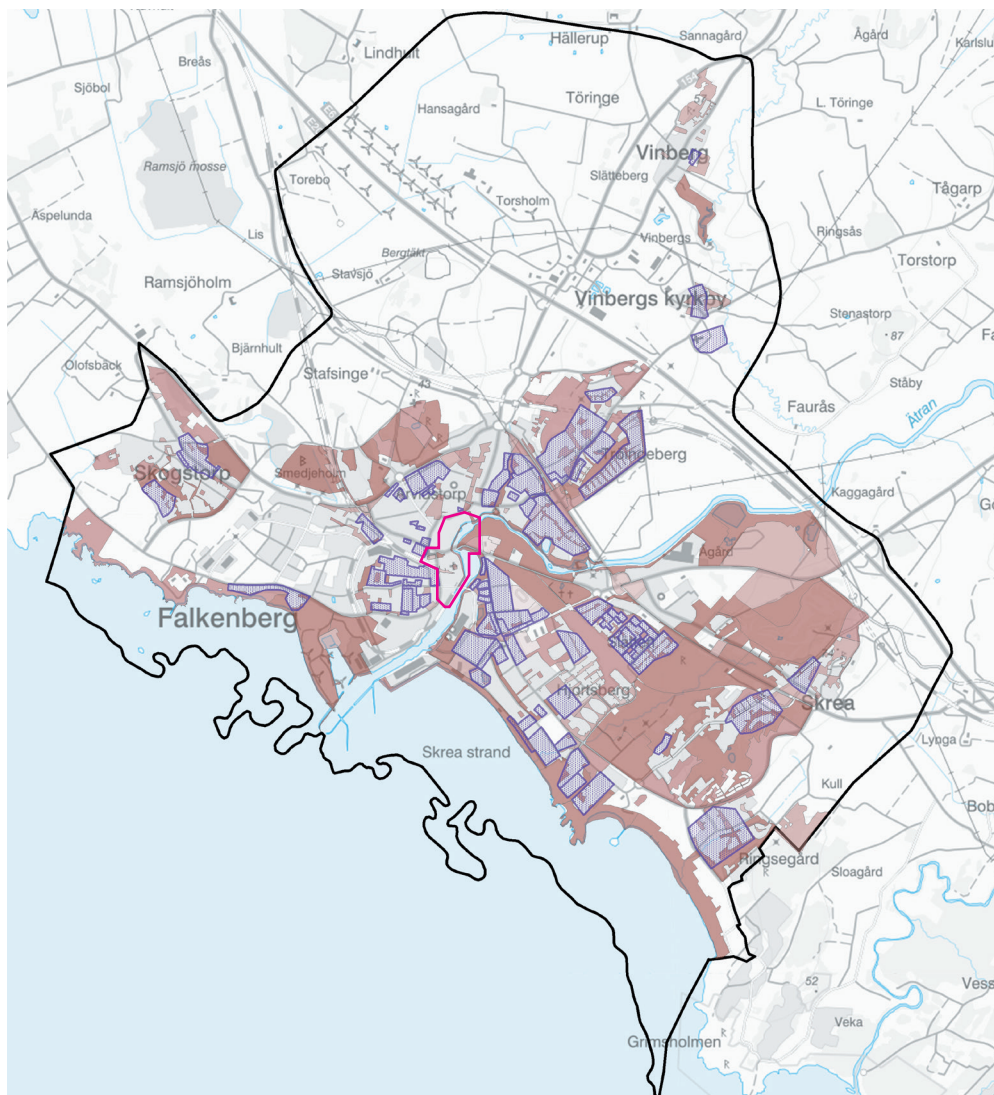
Kriterier för förtätning = olämplig

- Icke i anspråkstagen mark
- Höga ekosystemtjänstvärden
- Sammanhållen byggnadskaraktär med höga bevarandevärden
- Dålig koppling till centrum/ kollektivtrafik

Osäkerheter

Det kan inte nog understrykas att förtätning helt bygger på markägarens intresse. Föreliggande förtättningsanvisningar utgör därför närmast ett "smörgåsbord" av möjligheter då endast vissa projekt kan förmodas realiseras inom planperioden. Vidare skall varje falls lämplighet varje ansökan från fastighetsägare, bedömas av Bygglövsnämnden. I flera fall måste gällande detaljplaner ändras och varje beslut härom fattas av Kommunfullmäktige. Förtättningsanvisningarna ska inte hindra att även andra projekt kan komma att initieras, prövas och eventuellt även realiseras. De utgör endast en översiktlig, tidig bedömning av vad som kan skapas och vilka förtätningar som är möjliga och till och med önskvärda.

Osäkerheten kring hur många nya bostäder förtätningen kan leda till är därför mycket stor. Arbetsgruppen har dock gjort bedömningen att den samlade potentialen för förtätning ändå kan vara intressant att bedöma. Siffrorna redovisas inte mer detaljerat än stadsdel för stadsdel samt för hela planområdet samlat. Bedömningen bygger på en möjlig utveckling under översiktsplanens tidshorisont, d v s under en lång tid.



Bilden visar värderingen av ekosystemtjänster i tegelröda nyanser, där ju mörkare nyans innebär desto högre värde. Exempelvis är Vallarna och Skrea strand karterade som kategori 5, det högsta värdet, och skogen mellan Slätten och Hjortsberg är klassad som kategori 4, det näst högsta.

De lila nyanserna visar områden med sammanhållen bebyggelsekaraktär.

Det rosamarkerade området i stadskärnan visar riksintresse för kulturmiljövård.

Alla dessa områden har angivits som olämpliga för förtätning, med ett fåtal undantag, efter återkommande diskussioner i arbetsgruppen.

Underlag

Fördjupad översiktsplan Falkenbergs stad – riktlinjer för förtätning KS 2017/189

PM angående förtätning 2018-08-24

Inventering och värdering av grönstruktur i Falkenbergs stad 2018-08-27

Stadens yttre årsringar, antagen av KF 2005

Bevarandeplan innerstaden, 1986 (Ersätts av Kulturmiljöprogram vid antagande Q1 2021)

Herting bevarande, 1992 (Ersätts av Kulturmiljöprogram vid antagande Q1 2021)

Exploateringstals-PM

Avgränsningar

Många av de föreslagna förtättningsområdena är privatägda. Det innebär att kommunen inte har rådighet att bestämma vilka av dessa förtättningsprojekt som ska drivas och inte heller när det ska ske i tid.

Förtättningsanvisningarna blir inte heller tvingande, utan redovisar den sammanlagda potentialen för förtätning. De gränsdragningar som gjorts mellan var som är lämpligt respektive olämpligt kan vara mer eller mindre skarpa, från fall till fall. I de fall där stora avsteg från förtättningsanvisningarna görs ska det komma med en motivering.

Anvisningarna anger lämplighet för förtätning i två steg: antingen att ett område anses som lämpligt för förtätning, eller mindre lämpligt. I de områden som klassas som lämpliga har därefter en bedömning gjorts av vilket innehåll och vilken omfattning som skulle vara lämplig eller önskvärd.

Riktlinjer för förtätning

Kommunstyrelsen har beslutat att följande principer ska vara vägledande vid beaktandet av förtätningsprojekt i Falkenbergs stad:

1. Komplettera befintliga byggnader – bygg på, bygg till.
2. Bygg i första hand på redan planlagd kvartersmark och framför allt på redan hårdgjorda ytor.
3. Bebygg tidigare större obebyggda områden som binder samman staden utan att äventyra andra värden.
4. Bevara de obebyggda ytor som i rapporten Inventering och värdering av grönstruktur i Falkenbergs stad har klass 4 och över (höga kvaliteter och mycket höga kvaliteter). I utpekade bostadsområden bör även områden med lägre klassning tas i beaktande.
5. Omvandla lämpliga områden/tomter som idag är detaljplanlagda för annat än bostäder till bostadsområden.
6. Förtäta med det som saknas för att uppnå en blandad bebyggelse, blandade upplåtelseformer och blandade boendeformer.

I de områden som klassas som mindre lämpliga finns direkta inga restriktioner utifrån de underlag vi arbetat med i framtagandet av rapporten (se Underlag). Men arbetsgruppen har heller inte bedömt förtätning som särskilt intressant eller ibland ens lämplig. I alla dessa områden kommer en lämplighetsprövning med en mängd avvägningar behöva göras vid inkommen förfrågan av ett förtätningsprojekt. Detta kommer att ske inom ramen för de befintliga detaljplane- och bygglovsprocesserna. Då sker en djupare granskning av ett områdes lämplighet och synpunkter inhämtas även från grannar och övriga berörda.

De områden som inte pekats ut alls anses inte lämpliga för förtätning av ett eller flera skäl. Det kan röra sig om att här finns höga ekosystemtjänstvärden eller att bebyggelsen är av en sammanhängande karaktär varför nya tillägg är olämpliga. Dock står det varje fastighetsägare fritt att ändå pröva projekt i områden som inte pekats ut i denna utredning.

I samtliga fall kommer en ansökan om förändring, komplettering eller ersättning av befintlig bebyggelse med nya bostäder att prövas via bygglov, och i många fall även via ett detaljplaneförfarande.

Dokumentet handlar om hur fler bostäder kan skapas i de delar av Falkenbergs stad som redan är bebyggda. Det betyder att de områden som till största del består av verksamheter, grönområden eller jordbruksmark inte behandlas. Därmed inte sagt att kommunen anser det olämpligt med förtätning av lokaler för verksamheter inom verksamhetsområden. Flera sådana områden redovisas tydligt på översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta.

Analysen av vilken typ av förtätning som är mer eller mindre lämplig görs utifrån existerande nyckelkodsområden. I många fall överensstämmer de med det som ofta uppfattas som Falkenbergs stadsdelar, men vissa fall kan gränserna tyckas godtyckligt dragna.

Om förtätning

Potential med förtätning

Förtättningsprojekt kan bidra med ökade stadskvaliteter, till exempel:

- Hållbarhetsaspekter inklusive markhushållning (inte ta den goda jorden i anspråk).
- Fler som använder samma resurser (effektivisering).
- Närhet gör att transportbehovet minskar.
- Närhet gör att gång och cykel kan användas vid transporter istället för bil.
- Kan användas för att komplettera med något som saknas.
- Mer liv och rörelse, ökar attraktiviteten, ger en mer levande stad.

Risker med förtätning

Förtätning som inte genomförs på rätt sätt kan å andra sidan få negativa konsekvenser. Många av dessa har debatterats flitigt de senaste åren:

- Sämre luftkvalitet
- Sämre villkor för barn
- Buller
- Brist på dagsljus
- Försämrad kvalitet på ett områdes karaktär
- Trängsel
- Färre offentliga rum som parker och torg
- Större andel hårdgjord yta som belastar VA-systemet
- Ökad belastning på trafiksystemet
- Mindre plats för kommunal service

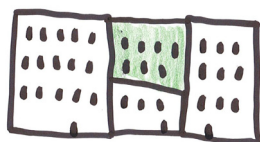
Typer av förtätning

Förtätning som begrepp har använts sedan 1930-talet. Förtätning kan ske genom större eller mindre ingrepp, i vissa fall kan de påverka hela stadsstrukturen medan de i andra fall märks enbart på en extra brevlåda.

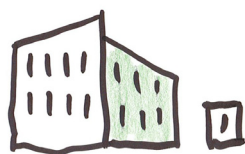
Olika projekt ger olika påverkansgrad:

- Förtätning inom fastigheter: Fler människor boende i fastigheten. Påverkar bara fastighetens innehåll. Men kan även påverka belastning på allmänna ytor och infrastruktur.
- Förtätning på enstaka fastigheter: Påverkar bara den fastigheten och intilliggande.
- Förtätning i hela kvarter: Påverkar hela strukturer

Olika sätt att förtäta:



Påbyggnad: På befintligt bostadshus, som skapar nya lägenheter



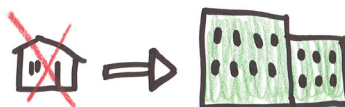
Tillbyggnad: Till befintligt bostadshus, som skapar nya lägenheter. Komplettering med kompletterande "Attefallshus", dvs mindre bostadshus om högst 30 m². Nytt kompletterande bostadshus bland befintliga hus på samma tomt



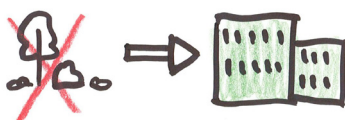
Lucktomt: Byggande på tidigare icke ianspråktagen men redan planlagd kvartersmark, lucktomter som blivit kvar obebyggda



Förtätning av befintlig byggnad: Vindsinredning, Delning av större lägenheter till fler mindre, delning av större villor till exempelvis två lägenheter (generationsboende m.m). Omvandling av kontor m.m till lägenheter (omvänd "kontorisering")



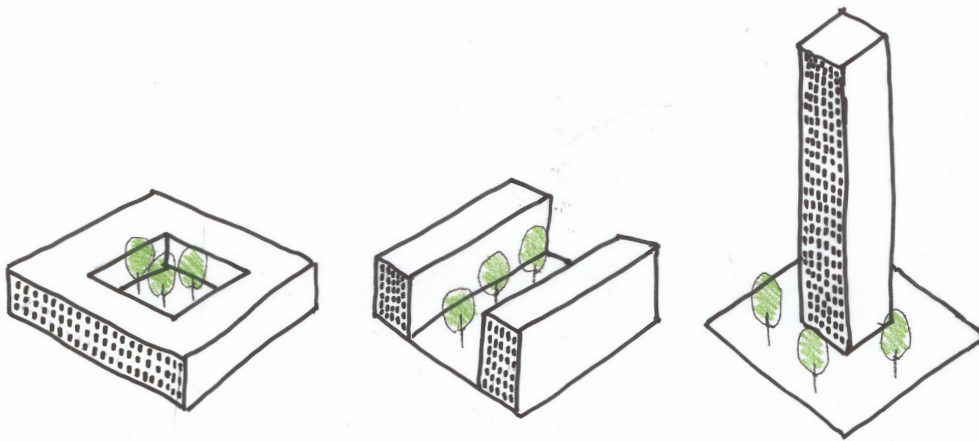
Riva, bygga nytt: Ersättning av befintligt bostadshus med större hus. Rivning av flera bostadshus, sammanläggning av tomter och därefter uppförande av nytt större bostadshus.



Bebygga allmänna ytor: Omvandling som innebär ianspråktagande av tidigare planlagd allmän platsmark (ofta Gata, Park, Natur) för bostäder.



Bygga på ineffektivt utnyttjade ytor: Utökning av bygg rätt på tidigare icke ianspråktagen kvartersmark. Omvandling av bygg rätt på tidigare planlagd kvartersmark för annat ändamål (ofta Industri, Handel) till bostadsmark. Bygga ihop stadsdelar.



Typer av täthet

Det finns olika sätt att bygga lika tätt – ett kvarter av samma storlek och med samma antal invånare kan ges helt olika uttryck beroende på hur det är bebyggt. De olika sätten att gestalta ett kvarter eller en fastighet kan vara mer eller mindre lämpliga i förhållande till den närmsta befintliga bebyggelsen, men även hur det omgivande landskapet ser ut.

Hög bebyggelse kan skapa landmärken och spektakulär utsikt, medan en lägre bebyggelse kan ge ett gaturum som upplevs som trivsammare. Det avgörande är de intryck människan får i vistelsen i gaturummet, från markbeläggning till några meters höjd. Hur omsorgsfullt gestaltad och vilken detaljeringsgrad miljön bjuder på. Det kan göra skillnaden om en miljö med höga hus istället uppfattas som livfull och dynamisk eller om en lägre bebyggelse istället framstår som död och trist.

En tätare stad handlar inte bara om hur kompakt den är, utan om att uppnå en komplexitet med en variation av upplevelser. Det är detta som skapar attraktivitet. För att en tät stad ska fungera måste bebyggelsen även kombineras med kvalitativa friytor. Parallellt med förtätning av byggnader och antal boende bör alltså även kvaliteten och upplevelsevärdet på gator, torg och parker stärkas. Forskning visar att täthet och grönska inte behöver stå i motsatsförhållanden utan går att kombinera. Det är även en förutsättning för att klara nödvändig klimatanpassning.

Förtätning i Falkenberg

Många av de villor som byggdes i mitten av 1900-talet i Falkenberg beboddes av två familjer – en på nedre plan eller en på det övre, eller så hyrdes ovanvåningen ut till sommargäster. Även i de lägenheter som fanns inne i stadskärnan bodde fler människor i samma lägenhet än vad som är vanligt idag. Vi har fått bättre levnadsvillkor, och har kunnat tillåta oss att bre ut oss mer i vår vardag.

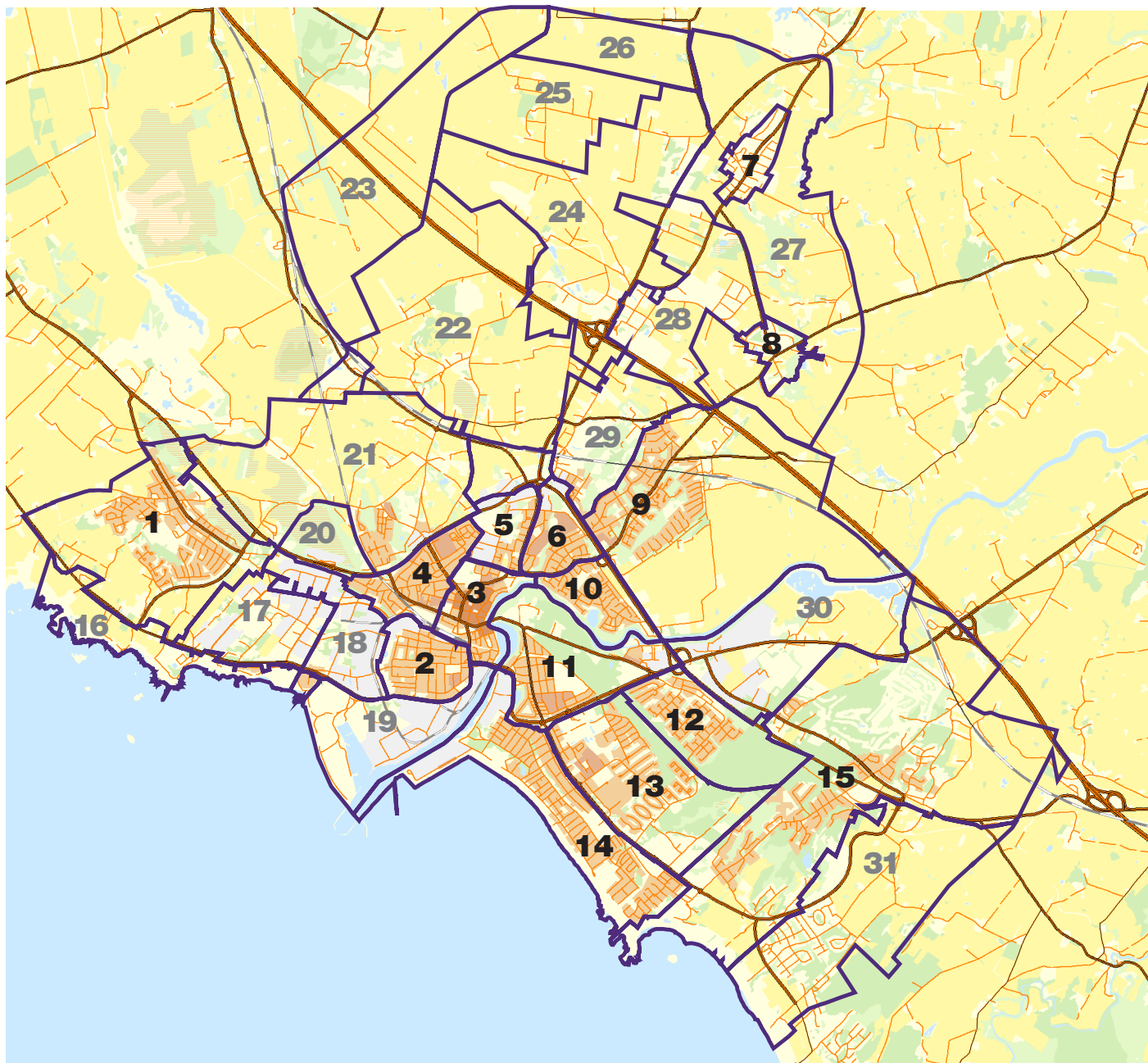
Nu tätnar konkurrensen om resurserna och vi behöver tänka nytt. De senaste åren har en hel del förtätningar skett i Falkenberg. Några exempel ses i bild på nästföljande sida.

Allt som byggs i Falkenberg har inte samma täthetsgrad. I PM angående exploateringsgrad har kvartersexploateringsgrad räknats fram för ett antal olika, mer eller mindre nybyggda områden i Falkenberg. Kvarteret Drivbänken inne i centrum har en konstaterad täthet på 1,27 medan den nyare bebyggelsen i Hansagård har en mycket lägre täthet på 0,18. Bebyggelsen på Kristineslätt placerar sig någonstans mitt emellan, på ca 0,5. Tre helt olika typer av karaktärer, med en täthetsgrad som hänger ihop med vilken miljö bebyggelsen befinner sig i.

1. Ringvägen Kv. Trädgården
2. Ringvägen, Kv. Tältet
3. Rörbecksgatan Kv. Tältet
4. Kv. Pilen, Varbergsvägen
5. Kv. Skärdegeln,
Måslyckevägen/ Bräckevägen
6. Halmstadvägen
7. Ljungholmsvägen/
Vesslevägen



Översiktskarta



Områden där viss förtätning förordas:

1. Skogstorp
2. Västra gårdet
3. Centrum
4. Arvidstorp
5. Tånga
6. Östra gårdet
7. Vinberg
8. Vinbergs kyrkby
9. Tröingeberg
10. Fajans
11. Herting
12. Slätten
13. Hjortsberg
14. Skrea strand
15. Skrea

Områden som utgår eftersom ingen förtätning förordas:

16. Stafsinge strand: *Består till största delen av kustremsa och endast fåtal permanentbostäder.*

17 -18 Smedjeholm: *Består till största delen av verksamheter.*

19. Lövstaviken/Norra åstranden: *Omvandlingsomr.*

20. Falkenbergs mosse: *här finns ingen bostadsbebyggelse*

21. Stafsinge: *Stora områden är under utbyggnad. Den befintliga bebyggelsen är till största delen nybyggd varför ytterligare komplement inte är aktuella än. Enskilda förtättningsprojekt kan prövas.*

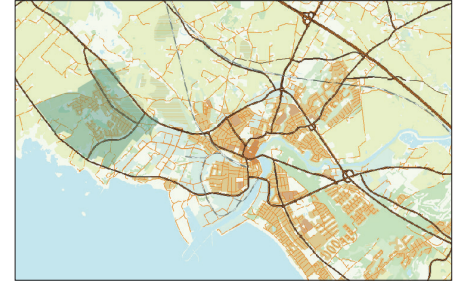
22 -29 *Består av jordbruksmark samt enstaka hus och gårdar.*

30. Västra Tröinge: *Nybyggt område nära tågstationen.*

31. Ringsegård: *Området ligger långt från service och kollektivtrafik samt har dagvattenproblematik. Enskilda förtättningsprojekt kan prövas.*

1. Skogstorp

Här låg tidigare en liten by bestående av några torp och gårdar som hette Eneskogstorp. Människorna som bodde här livnärde sig på fiske. Här låg även en skoindustri. Skogstorp tillhörde Stafsinge kommun fram till 1971. Skogstorp är en familjevänlig och lugn stadsdel på lite avstånd från Falkenbergs stad. Skolan och dess intilliggande grönområde utgör Skogstorps hjärta.



Bebyggelse

Bebyggelsen består till övervägande del av låg småhusbebyggelse, de flesta från 50-talet och framåt. Centralt, vid skolan ligger ett antal flerbostadshus från 80- och 90-talen.

Grönblå struktur

Norr om bebyggelsen ligger ett rekreationsområde med fotbollsplan och elljusspår samt en tät uppvuxen skog som fortsätter norrut mot Falkenbergs mosse och Stafsinge. Vid skolan ligger ett skogsområde. Odlingslandskapet möter bebyggelsen i nordväst, söderut och sydost, där stigar löper ner mot havet. Skogstorp ligger lågt vilket innebär en del problem med dagvatten.

Trafik

Stadsdelen omges/ begränsas av större vägar. De löper delvis även genom Skogstorps centrum där de storskaliga gaturummen sätter en mindre attraktiv prägel. Stadsdelen saknar en tydlig cykelkoppling till stationsområdet samt Falkenbergs centrala delar.

Service och verksamheter

Här finns en F-9 skola, BVC, öppen förskola och vanlig förskola samt en pizzeria. Närmsta matvarubutik är Coop Arvidstorp eller Ica Kvantum som ligger drygt 3 km från Skogstorp.



Förtätningsförslag

Skogstorp bör förtätas inifrån och ut. I stadsdelens kärna skulle flerbostadshus kunna bidra till att fler som vill bo i lägenhet kan bo i Skogstorp. FÖP Falkenbergs markanvändningskarta anger även ett antal nybyggnadsområden i Skogstorps utkant. Genom de bostäder som kan skapas med förtätning och exploatering får Skogstorp ett bra underlag för ytterligare service, och ett attraktivt litet centrum skulle kunna blomstra i stadsdelens mitt.

Potential

Genom ytterligare service samt satsningar på det offentliga rummet (i form av stadsdelscentrum med ett litet torg) kan Skogstorps identitet stärkas, och skapa mer folkliv, vilket kommer göra det ännu mer attraktivt att bo här.

Med en större blandning i bebyggelsen skapas fler boendeformer så att folk kan bo här genom livets olika skeden.

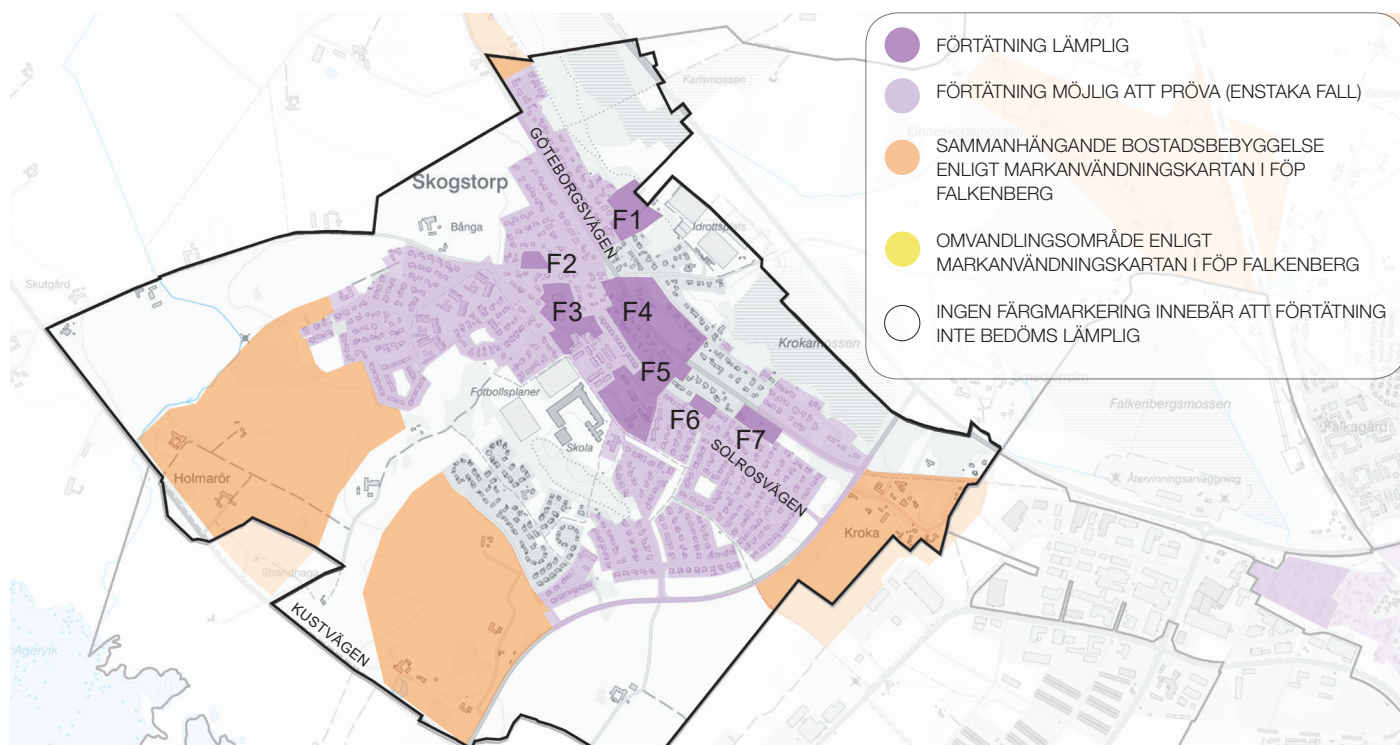
Genom att förtäta de stora och fler-parallella gaturummen kan bättre kopplingar genom och till Skogstorp skapas.

Känslighet

En utbyggnad och förtätning utan inslag av service och med främst enfamiljsbostäder riskerar skapa intryck av identitetslös "villamatta".

Skogstorp har redan idag tillgång till såväl skogsområden som havet och odlingslandskapet – kopplingarna till dessa bör ytterligare stärkas med kommande utbyggnad och förtätning.

I området finns en del dagvattenproblematik som behöver beaktas.



Typ av förtätning

F1 Radhus eller småhus för att komplettera den påbörjade strukturen i kvarter och gator. Kommunal mark.

F2 Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar.

F3 Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar. Delvis kommunal mark.

F4 Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar. Delvis kommunal mark.

F5 Flerbostadshus 3-4 våningar med verksamheter i bottenvåning. Delvis kommunal mark.

F6 Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar. Kommunal mark.

F7 Radhus eller flerbostadshus 2-3 våningar. Delvis kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

350 - 700

Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

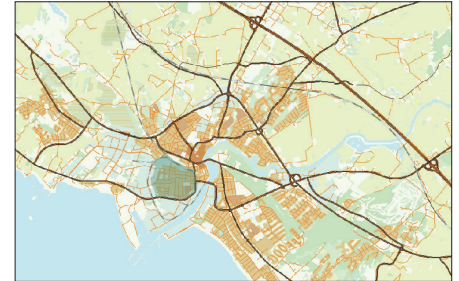
Jordbruksmark, eller höga ekosystemtjänstvärden, bebyggelsevärden eller för att de är exploateringsområden i markanvändningskartan.

2. Västra gårdet

Området planlades under 1930-talet då det rådde stor brist på arbetarbostäder. Många av de som flyttade in här arbetade på varvet under industrialismens glansdagar. Än idag har området påfallande nära till stora vägar och industrier. De norra kvarteren är präglade av närheten till den gamla järnvägsstationen.



- GRÖNSTRUKTUR
- VIKTIGA VÄGAR
- MINDRE VERKSAMHETER/ SERVICE
- STÖRRE VERKSAMHETER/ SERVICE
- ENFAMILJBOSTÄDER
- RADHUS
- FLERFAMILJSHUS



Bebyggelse

Strukturen i området präglas av långa raka rader med hus. Bebyggelsen i området består främst av villor, men här finns även några kvarter med radhus. De enstaka flerfamiljshus som finns är endast två våningar höga. Husen i området utgörs av tidstypisk bebyggelse från 1930- till 1970-talet.

Grönblå struktur

Här råder en sedan länge konstaterad brist på grönområden. Grönstrukturen består av några lekplatser, några gröna luckor mellan bebyggelsen och Lyckebacksparken som fungerar som buffertzonen mot Smedjeholm, samt för dagvattenhantering.

Trafik

Stadsdelen omgärdas av flera större huvudgator samt delar av industrispåret. Området ansluter till stadens huvudgatunät via Södergatan. Västra gårdet ligger rent fysiskt nära centrum, men den starka barriären tågspåret utgör, innebär att det ligger lite avskärmat.

Service och verksamheter

Här finns ett antal fabriker och verksamhetslokaler, bland annat Essity som är en av Falkenberg's största arbetsplatser. Här finns ett hotell, café, pizzeria och några andra mindre verksamheter. Vad gäller service finns äldreboende, F-6 skola och en förskola. Närmsta matvarubutik ligger strax väster om området, vid Söderbron.



Förtätningsförslag

Fler flerbostadshus i en centrumnära stadsdel. Men förtätning av Västra gårdet är som helhet egentligen mindre lämpligt så länge hamnen, Lövstaviken och framförallt bangårdsområdet är kvar i nuvarande användning och utförande.

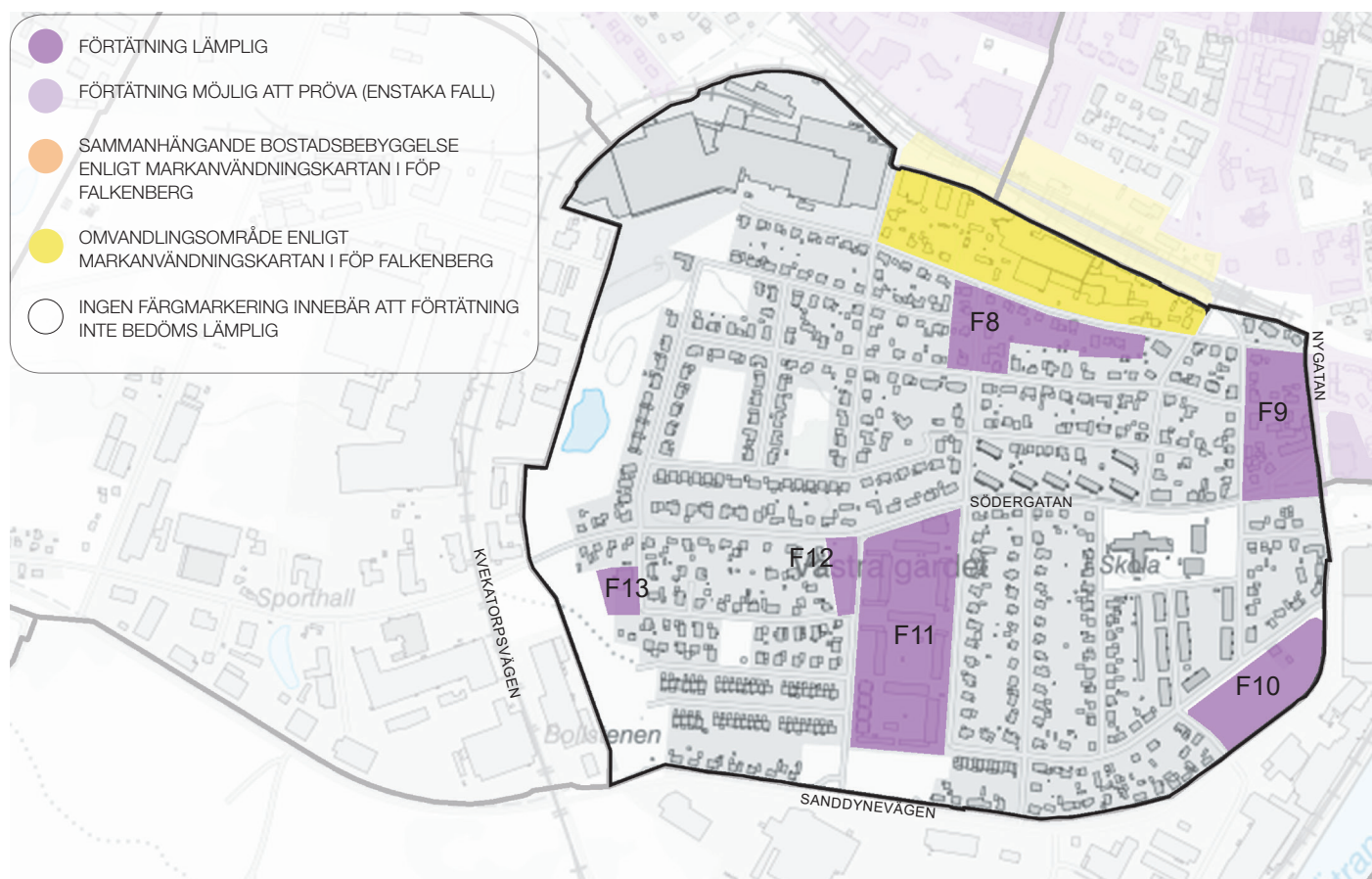
Potential

Genom att skapa fler centrumnära bostäder finns underlag för mer folkliv och verksamheter till stadskärnan, samt fler som kan nyttja kollektivtrafik alternativt ta cykel eller promenera.

Stärkt attraktivitet genom nyare bebyggelse och fler byggnadstyper.

Känslighet

Topografin i Västra gårdet är platt, och många gator är raka och långa – det ger en känslighet för alltför höga och spretiga nya byggnader. Dessutom råder brist på grönytor. Behovet kan delvis komma att täckas upp genom de närliggande omvandlingsprojekten, men även de befintliga lekplatserna och Lyckebacksparken skulle behöva upprustning vid ökat användningstryck. Tidstypiska miljöer.



Typ av förtätning

F8 Bygga till eller ersätta med radhus eller mindre flerbostadshus, 2-3 vån. Endast aktuellt efter eller i samband med omvandling av bangårdsområdet.

F9 Flerbostadshus 3-5 våningar.

F10 Flerbostadshus 3-5 våningar. Dock behöver funktionella gröna friytor ingå. Endast aktuellt efter eller i samband med omvandling av Norra åstranden.

F11 Bygg på höjden. Flerbostadshus 4 våningar.

F12 Radhus/ mindre flerbostadshus 2-3 våningar.

F13 Radhus/ mindre flerbostadshus 2-3 våningar. Delvis kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

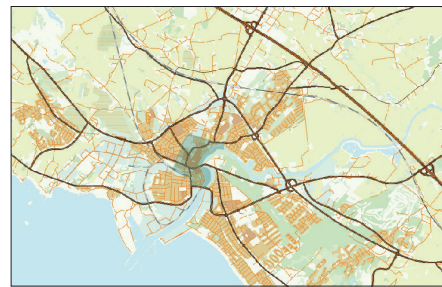
325-350

Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

Ekosystemtjänster och sammanhållnen bebyggelsekaraktär. Samt verksamheter längst i norr.

3. Centrum

Här är stadens mittpunkt. Gatunätet med anor från medeltiden följer Ätrons former. De offentliga rummen ligger uppradade längs med en diagonal, från Tullbron upp till Stortorget och det nybyggda Argus. Falkenbergs "gamla stan" är ett av de största sammanhängande områdena av liknande karaktär i Sverige. Vid den gamla stationen ligger ett par kvarter med byggnader, kyrka och myndigheter som berättar om hur det gamla stationssamhället var disponerat..



Bebyggelse

Kringbyggda kvarter med små innergårdar. Främst 3-4 våningar med verksamheter i bottenplan. Myndighetskvarter runt Falkenbergs kyrka. Gamla stan med låga trähus.

Grönblå struktur

Ätran dominerande inslaget. Badhusparken liten finpark. Torg i diagonal: Stortorget, Rörbecksplassen, Rådhusorget och "Åsikten". Den mesta marken är hårdgjord. Här råder med andra ord en konstaterad brist på grönstruktur.

Trafik

Infarter är Varbergsvägen, Sandgatan, Arvidstorpsvägen, Peter Åbergs väg över Söderbron samt den enkelriktade Halmstadsvägen över Tullbron. Dessa förbinds via Holgersgatan.

Busstrafiken har en knutpunkt på Stortorget och en på Holgersplan.

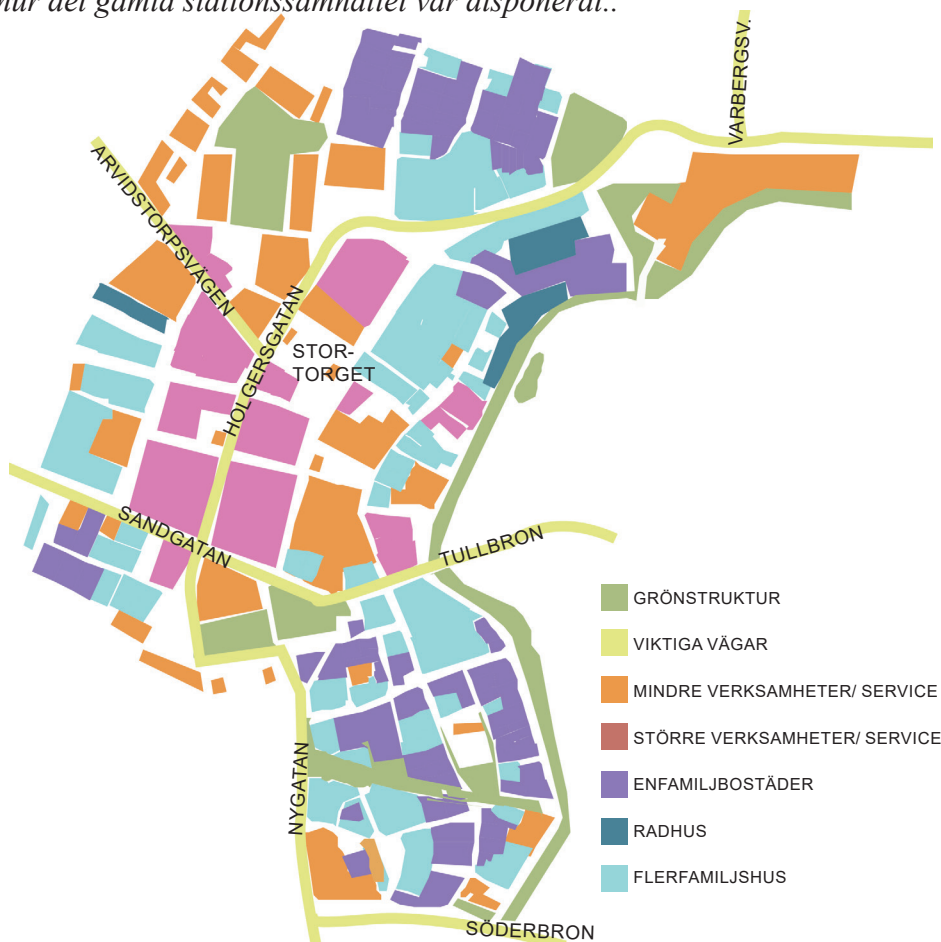
I Centrum möts stadens huvudgator; Varbergsvägen, Arvidstorpsvägen, Sandgatan samt Strandvägen.

Samtliga huvudgator ansluter till Holgersgatan som därmed har funktion som matargata för Centrum men även som huvudled för genomgående trafik. Gatan är en av stadens mest trafikbelastade gator. Vid Sandgatan ligger ett stort parkeringshus.

Inom området finns två av stadens kopplingar över Ätran; Tullbron samt Söderbron.

Service och verksamheter

Såsom sedvanligt i en stadskärna återfinns här den största koncentrationen av butiker och övrig service, kontor, restauranger och caféer.



Förtätningsförslag

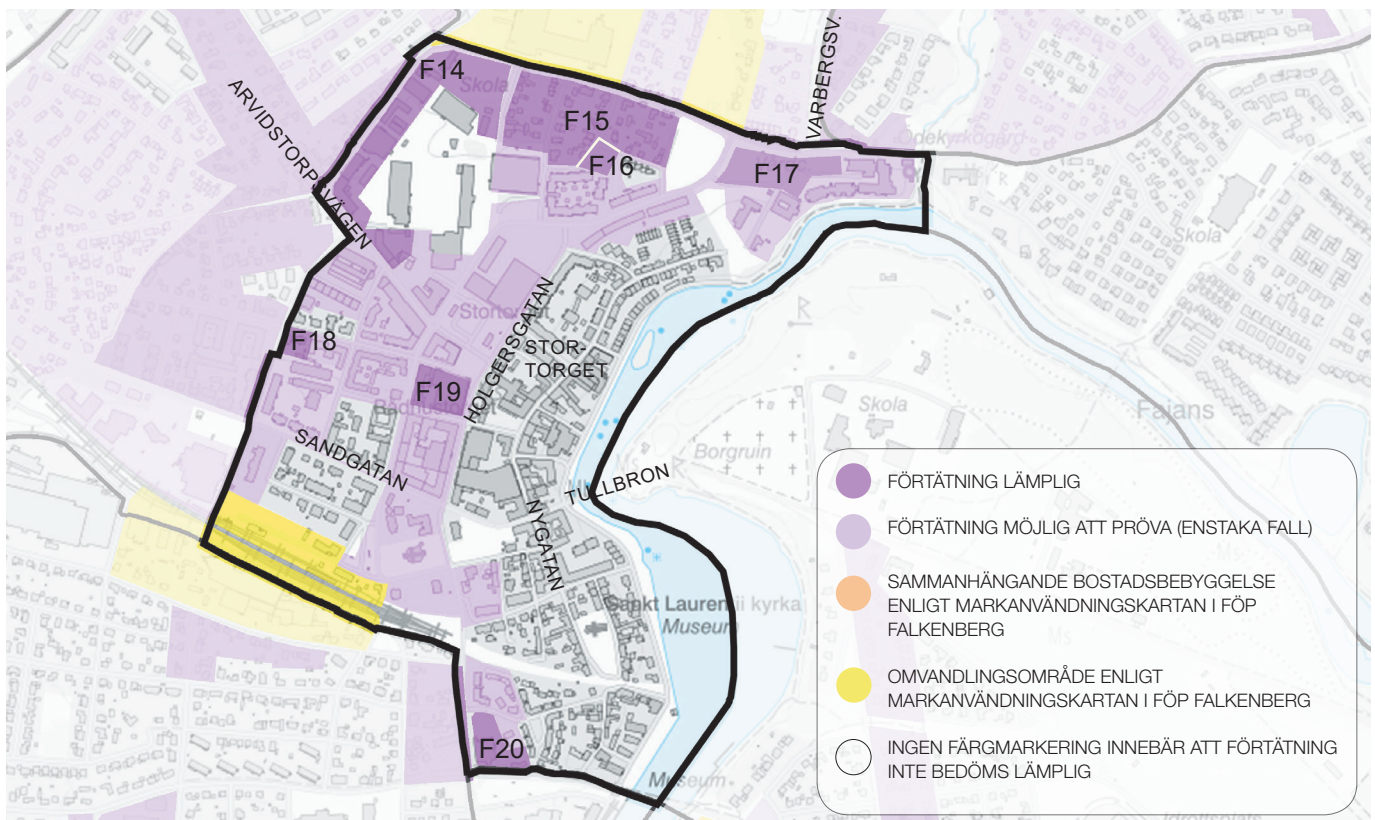
Flera förtättningsprojekt är just genomförda, eller snart på gång i Centrum. Här finns många såväl enskilda byggnader som hela kvarter som bör skyddas, men det finns några platser där utrymme finns för fler bostäder. Förtätning i Centrum handlar om avvägningen mellan det positiva med fler människor som kan dela på den infrastruktur och service som finns i stadskärnan och skapa liv och rörelse, samtidigt som här redan finns en begränsning i antalet friytor, såväl offentliga som semiprivata bostadsmiljöer.

Potential

Parollen att staden byggs inifrån och ut ställs på sin spets här. Fler bostäder ger fler människor som kan dela på den infrastruktur och service som finns i stadskärnan och därmed även skapa mer folkliv.

Känslighet

De kvarter och byggnader som har olika skydd och fastslagna värden bör behålla sin karaktär. Stadskärnan är invånarnas gemensamma vardagsrum. Det är därför viktigt med så många lokaler i bottenvåningarna som möjligt, för att undvika en privatisering av stadskärnan. Trafiken och parkeringssituationen har en begränsad kapacitet. Här finns ont om grönstruktur varför det är viktigt med hög kvalitet på de parker som finns.



Typ av förtätning

- F14** Kvarteret Krispeln - Flerbostadshus 4-5 vån. Delvis kommunal mark.
- F15** Stadsvillor, radhus, flerbostadshus 2-3 vån
- F16** Flerbostadshus 5 vån (planlagd)
- F17** Vårdcentralens parkeringsytor - flerbostadshus 3-4 vån
- F18** Flerbostadshus 4 vån (planlagd)
- F19** Nordeahuset: bygg på höjden - 4 vån (verksamheter i bottenplan)
- F20** Söderbro center: Bebygga parkeringsytan. Flerbostadshus 3-5 vån.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

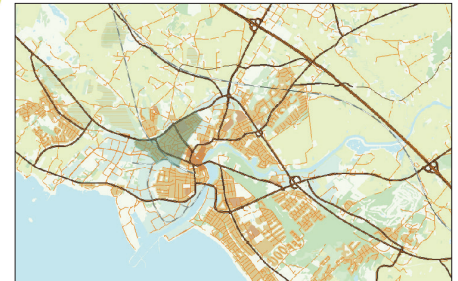
475-525

Anledningar till att vissa områden pekats ut som olämpliga för förtätning

- Ekosystemtjänster samt bebyggelsevärden.
- Omvandlingsområde.
- Riksintresse för kulturmiljö

4. Arvidstorp

Här låg tidigare en del av stadens utmarker med ljunghedar. Placeringen i en sluttning just ovanför stadens centrum ger området en speciell karaktär. Längst upp i Arvidstorpsbacken är utsikten över staden och havet slående. I den här områdesindelningen ingår även delområdet Valencia. Två stora utvecklingsområden är gamla Coop och kvarteret runt Argus.



Bebyggelse

Området består till största delen av heterogen villabebyggelse. Villor från början såväl som slutet av förra seklet samsas om utrymmet. Men här finns även ett flertal kvarter med flerfamiljsbostäder om två, tre eller fyra våningar, samt en del radhus. Ett antal förtätningsprojekt har redan genomförts, eller är på gång i området.

Grönblå struktur

Här råder konstaterad brist på grönområden. Nästan all mark är bebyggd kvartersmark.

Trafik

Stadsdelen avgränsas i norr av väg 767. Gatunätet inom området domineras av industrispåret, Sandgatan samt Arvidstorpsvägen. De båda sistnämnda ingår i stadens huvudgatunät vars huvudfunktion är infart till stadens centrala delar. Övriga gatunätet utgörs i huvudsak av lokalgator. Gatustrukturen inom stadsdelen försvårar flödet mellan Sandgatan och Arvidstorpsvägen.

Service och verksamheter

Längs med Sandgatan i söder finns dagligvaruhandel och en del sällanköpshandel. Längs med Arvidstorpsvägen finns en del handel av liknande karaktär som i stadskärnan, med café, skobutik, pizzeria och annan ärendehandel.



Förtätningsförslag

Den övergripande principen handlar här om fler centrumnära bostäder. Stora områden är angivna som lämpliga eller möjliga för förtätning. Inom dessa kan ett antal projekt med fördel prövas, men tanken är inte att hela de markerade områdena ska omvandlas.

Potential

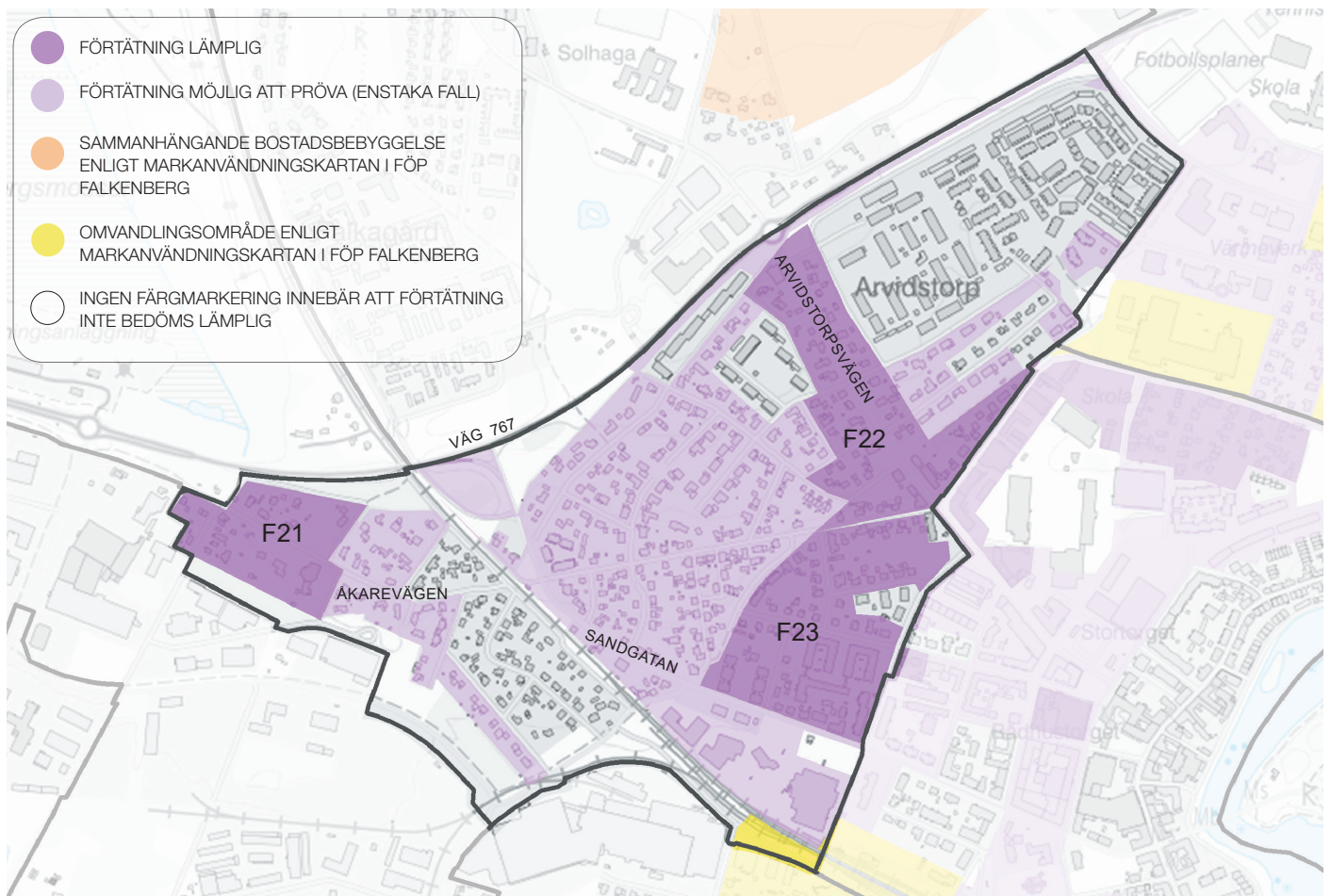
Området består av en heterogen, blandad bebyggelse som ger en tåglighet för fler uttryck.

Fler centrumnära bostäder.

Känslighet

Stadsdelen är tät med få friytor och inget som kan kallas park eller rekreationsområde. Därför är en bra närmiljö (bostadsgårdar) extra viktig vid tillkommande bostäder.

Ökade trafikmängder i villakvarteren i och intill område F23.



Typ av förtätning

F21 Stora tomter ger potential för tillbyggnader eller omvandling. Delvis kommunal mark.

F22 Flerbostadshus 2-4 våningar.

F23 Flerbostadshus, 2-4 vån, verksamheter i bottenplan. Delvis kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

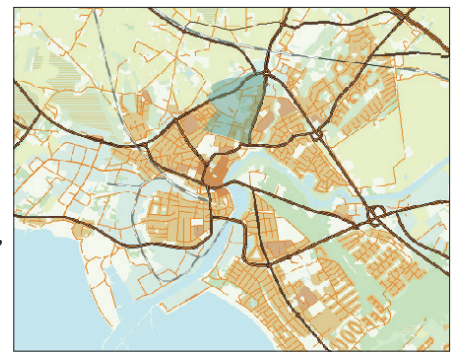
75-100

Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

Består av områden som pekats ut i stadens yttre årsringar som homogen tidstypisk bebyggelse. Väg/spårområden. Vid före detta Wessels/ Coop finns en mycket liten bit grönmark. Och vid Åkarevägen/Kvekatörp finns en liten grön buffert, precis som vid Arvidstorpsrondellen.

5. Tånga

Stadsdelen har ingen jättestark egen prägel utan uppfattas ofta som lite mittemellan Arvidstorp och Östra gårdet. Dess topografi är framträdande, dels längs med Varbergsvägen och dels i lutningen ner mot stadskärnan. Detta skapar flera vackra utblickar.



Bebyggelse

Bebyggelsen går i två stråk i nord-sydlig riktning, med det före detta vägreservatet mellan sig. Denna ännu gröna remsa är tänkt att bebyggas inom det projekt som kallas Tånga parkstad. Husen i delområdet består huvudsakligen av villor, men här finns även vissa mindre flerfamiljsbostäder.

Grönblå struktur

Den huvudsakliga grönstruktur som finns ligger alltså på det gamla vägreservatet, som är utpekad som område för exploatering. Dessutom finns ett större idrottsområde vid Tångaskolan.

Trafik

Den övergripande gatustrukturen består av Varbergsvägen, väg 767 samt Klockaregatan. Väg 767 ansluter till det lokala gatunätet via Varbergsvägen. Varbergsvägen har en blandad funktion, dels som infartsgata från norr dels som lokal matargata. Varbergsvägen ingår även i stadens viktiga kollektivtrafikstråk som sammanbinder centrum med stationsområdet. Lokalgator angörs direkt utmed huvudgatorna Varbergsvägen samt Lasarettsvägen.

Service och verksamheter

Verksamheterna ligger längs med hela Tångaområdets östra sida, med gymnasieskolan i söder och sällanköpshandel i norr. Däremellan Tångaskolan, verksamheter som el- och byggföretag men även en del kommunal service längs med Murarevägen och vid värmeverket. Det kvarter som tidigare innehöll Wessels/Coop är tänkt att utvecklas till bostäder.



Förtätningsförslag

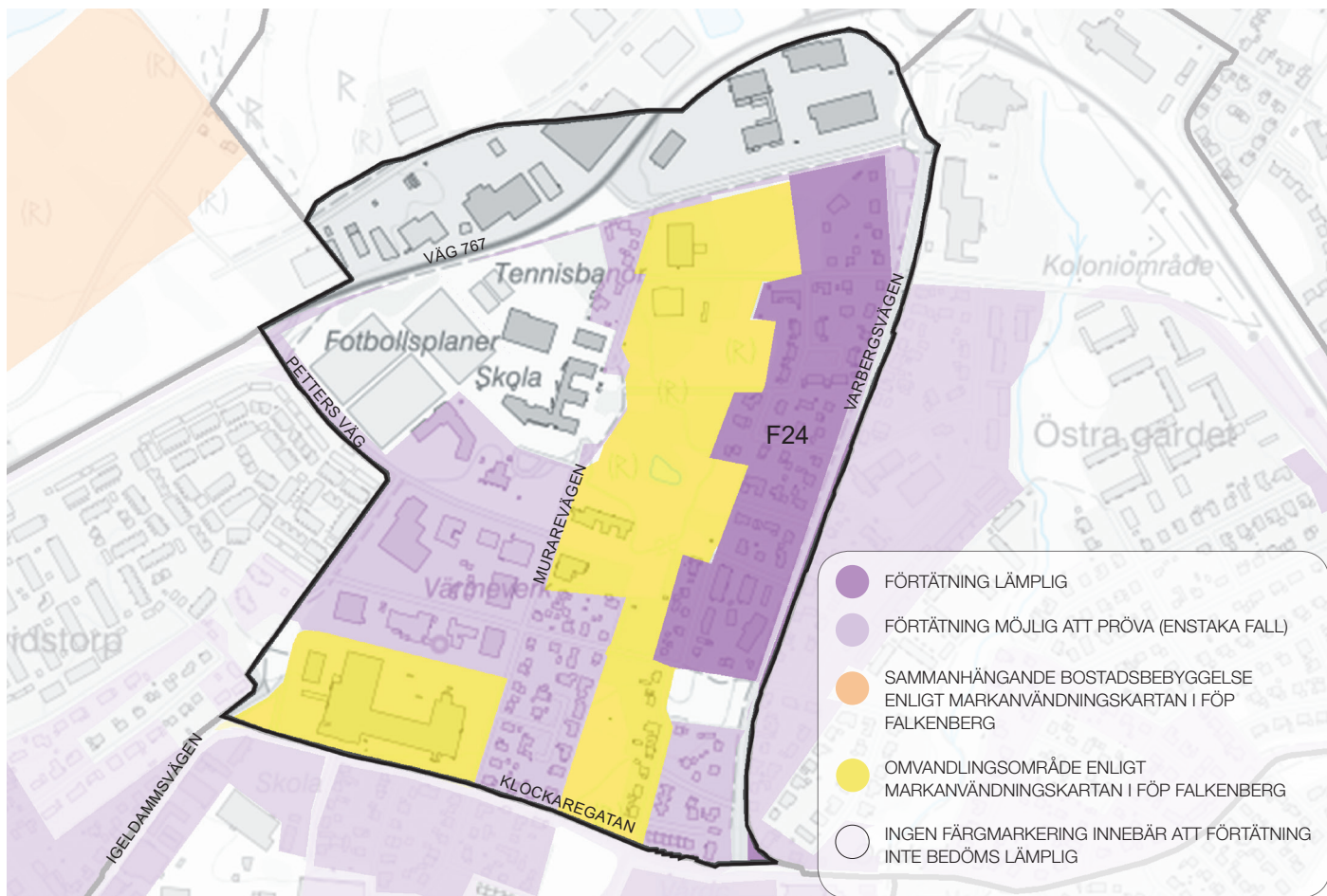
I Tånga återfinns två omvandlingsområden: gamla COOP och Tånga parkstad. Dessutom står kvarteret Serum utmed Varbergsvägen inför en ombyggnad. Dessa kommer innebära många fler bostäder.

Potential

Bättre struktur i en splittrad bebyggelse.
Fler bostäder vid Varbergsvägen.
Tydligare entré till staden.

Känslighet

Brist på grönstruktur.
Varbergsvägen är en viktig entré varför en omsorgsfull gestaltning är av stor vikt.



Typ av förtätning

F24 Flerbostadshus ("stadsvilla") 2-4 vån. Området ligger längs ett starkt kollektivtrafikförsörjt stråk (Varbergsvägen) med närhet till såväl stationen, handel och centrum. Bör vara väl lämpat för en omvandling till flerbostadshus. I den södra delen (Kv Serum) pågår planläggning för flerbostadshus. Delvis kommunal mark.

Anledningar till att vissa områden pekats ut som olämpliga för förtätning

Omvandlingsområden
Skola/ verksamheter
Ekosystemtjänster

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

Ca 70-80

6. Östra gårdet

Östra gårdet ligger strax nordost om Falkenbergs stadskärna, i slutningen ner mot Åtran. Här löpte viktiga landsvägar till den lilla staden, Varbergsvägen och Tröingevägen som fram till 1960 var landsväg mot Vinberg och Vessigebro.



Bebyggelse

Här finns två områden med flerfamiljsbostäder, Sloalyckan som ägs av Fabo i väster, och HSB:s område Vindilen i öster. Husen har tre våningar och är en del av den bebyggelse som växte fram under miljonprogrammets Sverige. Längs med Lasarettsvägen kan en gammal stadsstruktur anas, med spår från den tidigare kyrkan, S:t Gertrud. Villorna i området är från flera olika tidsepoker.

Grönblå struktur

Tvårs genom området, i nord-sydlig riktning går Gruebäcken. Bäckens gård bitvis i en rejäl sänka, vilket gör att den bildar ett avskilt, grönt och lummigt rum. Strax söder om Östra gårdet finns Åtran med dess promenader, och även Vallarna och Hertingskogen i anslutning till dem.

Trafik

Huvudgatorna löper runt området och är starkt barriärbildande. Varbergsvägen samt Lasarettsvägen ingår i stadens infartsgator medan det övriga gatunätet har funktion som lokala gator. Varbergsvägen ingår även i stadens viktiga kollektivtrafikstråk som sammanbinder centrum med stationsområdet. Den var tidigare landsväg mot Stafsinge/Varberg.

Service och verksamheter

I detta delområde finns nästan enbart bostäder. Här finns dock en pizzeria och ett ställe för hämtning av thaimat. I Sloalyckan finns en populär öppen förskola som drar föräldrar från hela staden. Vid den före detta smedjan utmed Varbergsvägen ligger en förskola samt lokaler för teatergrupper och annan kulturell verksamhet. Strax söder om Östra gårdet ligger Falkenbergs vårdcentral och strax norr om området ligger Tångas handelsområde, med stora matbutiker och diverse sällanköpshandel.



Förtätningsförslag

Fler centrumnära och kollektivtrafikförsörjda bostäder.

Potential

Fler bostäder vid Varbergsvägen som dessutom är kollektivtrafikförsörjda och centrumnära.

Heterogent bostadsbestånd - möjlighet för fler uttryck.

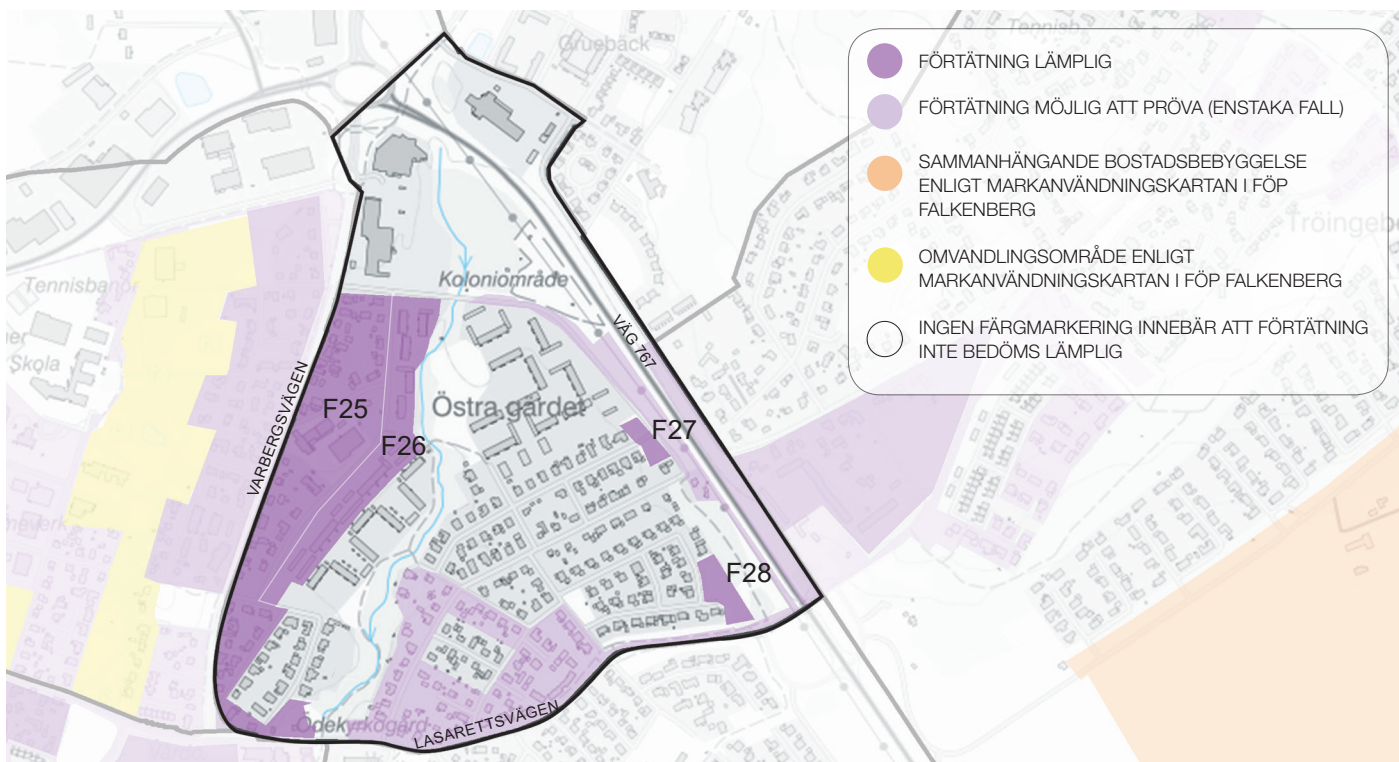
Känslighet

Varbergsvägen är en viktig entré varför en omsorgsfull gestaltning är av stor vikt.

Att här finns en blandning i socioekonomiska förhållanden ska behandlas som en styrka och inte ett problem – blandning är något positivt.

Den öst-västliga kopplingen i området är svag och skulle behöva stärkas.

Gruebäcken är ett viktigt grönt rum och skulle behöva en upprustning.



Typ av förtätning

F25 Vid Varbergsvägen & Lasarettsvägen. Flerbostadshus i 2-4 våningar. Kollektivtrafikförsörjt med närhet till såväl stationen, handel och centrum. Bör vara väl lämpat för en omvandling till flerbostadshus. Större sammanhang möjliggör den högre höjden. Projekt i mindre omfattning kräver större hänsyn till angränsande villabebyggelse. Delvis kommunal mark.

F26 Sloalyckan. Förtätning på parkeringsytor längs med Utmarksvägen. Höjden får prövas i planarbete.

F27 Komplettering 2-3 vån, radhus/parhus/litet flerbostadshus. Kommunal mark.

F28 Komplettering 2 vån, radhus/parhus/litet flerbostadshus. Kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

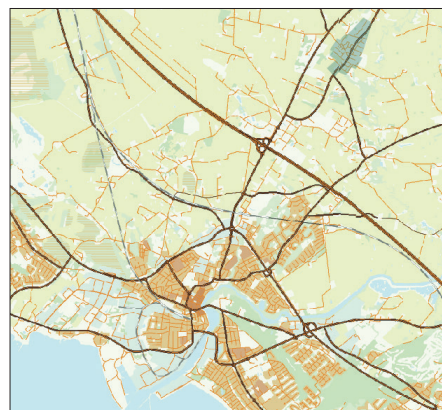
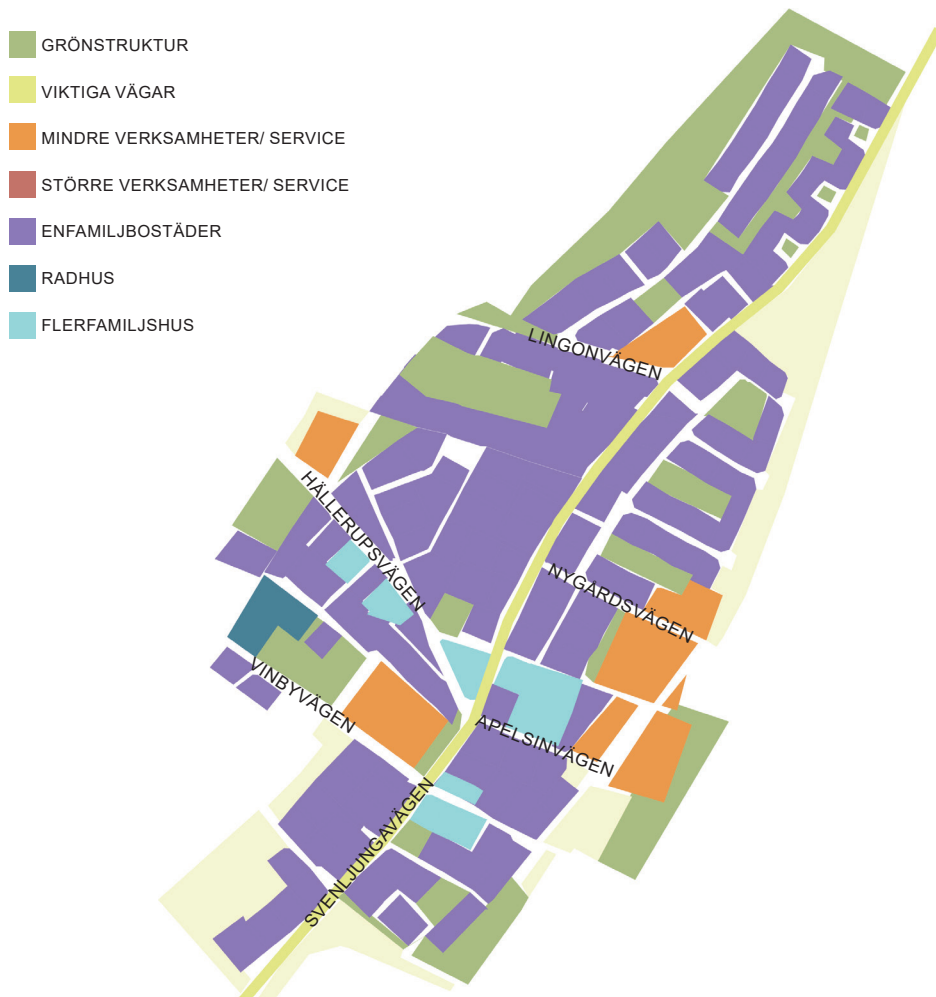
100-150

Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

Höga ekosystemtjänstvärden, sammanhållen karaktär på byggnader och verksamheter.

7. Vinbergs samhälle

Grundades som ett stationssamhälle när "Pyttelbanan" anslöt till i Vinberg på väg mot Limmared. Järnvägen slutade trafikeras på i slutet av 50-talet, men spår av stationsområdet finns fortfarande kvar. Byn är avlång till sin form, vilket har att göra med att den större delen av bebyggelsen ligger på en längsgående höjd med vackra utblickar mot det omgivande odlingslandskapet.



Bebyggelse

Äldre bebyggelse nära den före detta stationen, samt längs med Svenljungavägen. Den mesta bebyggelsen utgörs av villor, men här finns även en del parhus och en del flerbostadshus från 80-talet i två våningar.

Grönblå struktur

Vinåns naturreservat ligger strax söder om samhället, med sin lummiga grönska och Vinån som flyter därigenom.

Trafik

Svenljungavägen är här funktion som dels genomfartsled men även som matargata för Vinbergs samhälle. Fastighetsanslutningar samt lokala gator inom samhället ansluter direkt till Svenljungavägen. Även Hållerupsvägen utgör infart från väg 154 (Ullaredsvägen)

Service och verksamheter

Äldreboende, förskola, sporthall.



Förtätningsförslag

Stora områden är föreslagna. Inom dessa markeringar kan med fördel ett antal projekt prövas, men tanken är inte att hela de markerade områdena ska omvandlas.

Potential

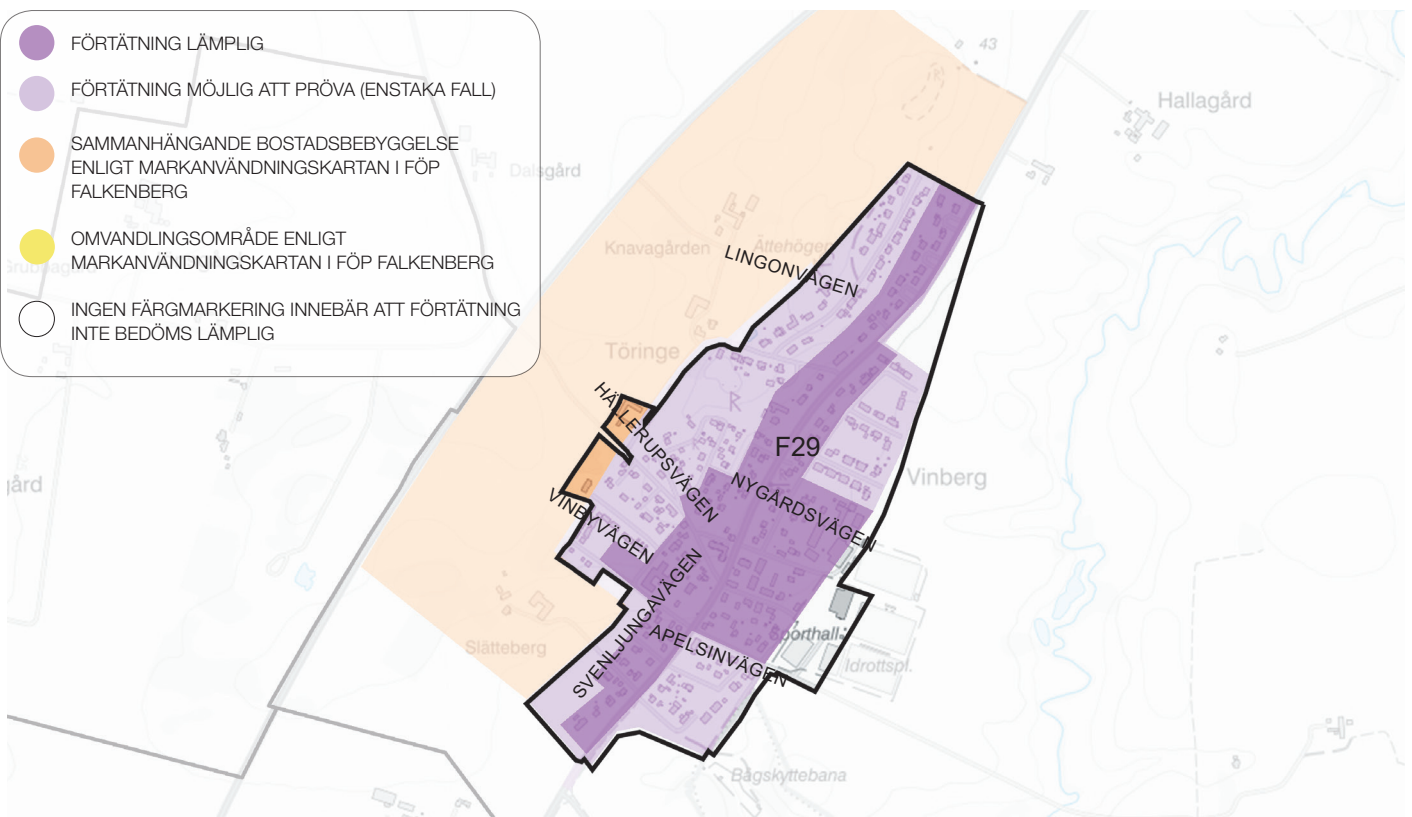
Här finns en relativt stor potential för förtätning då det övervägande är blandad bebyggelse av varierande ålder på relativt stora tomter.

Ny förskola kan ge ökad efterfrågan på boende i orten.

Drömmen om livet på landet fast nära stan.

Känslighet

Här finns planlagd mark som inte har bebyggts.



Typ av förtätning

F29 Radhus, parhus, mindre flerbostadshus 2-4. Beror på storleken på exploateringen. Handlar dock mest om kompletteringar i befintlig miljö, inga stora områden. Består endast till liten del av kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

Ca 50 - 100

Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

Jordbruksmark, verksamheter

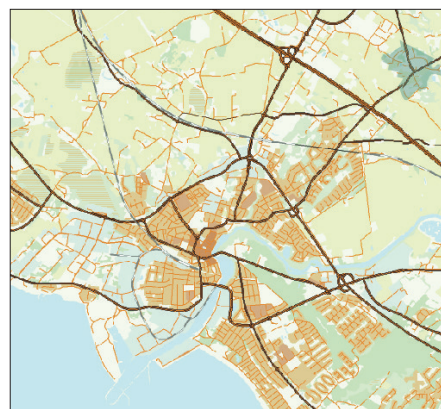
8. Vinbergs kyrkby

Byn ligger inbäddad i landskapet ungefär 5 km från Falkenbergs stad.

Den är starkt präglad av kulturmiljöerna runt kyrkan och Vinån.



- GRÖNSTRUKTUR
- VIKTIGA VÄGAR
- MINDRE VERKSAMHETER/ SERVICE
- STÖRRE VERKSAMHETER/ SERVICE
- ENFAMILJBOSTÄDER
- RADHUS
- FLERFAMILJSHUS



Bebyggelse

Småhus av blandad ålder.

Intressanta och välbevarade miljöer runt kyrkan.

Grönblå struktur

Vinån samt det omgivande jordbrukslandskapet.

Trafik

Vägstrukturen består av Vessigevägen och Hedvägen som ansluter i en trevägskorsning centralt i samhället. Fastighetsanslutningar samt lokala gator inom samhället ansluter direkt till Hedvägen.

Service och verksamheter

Vinbergs skola och kyrkan.



Förtätningsförslag

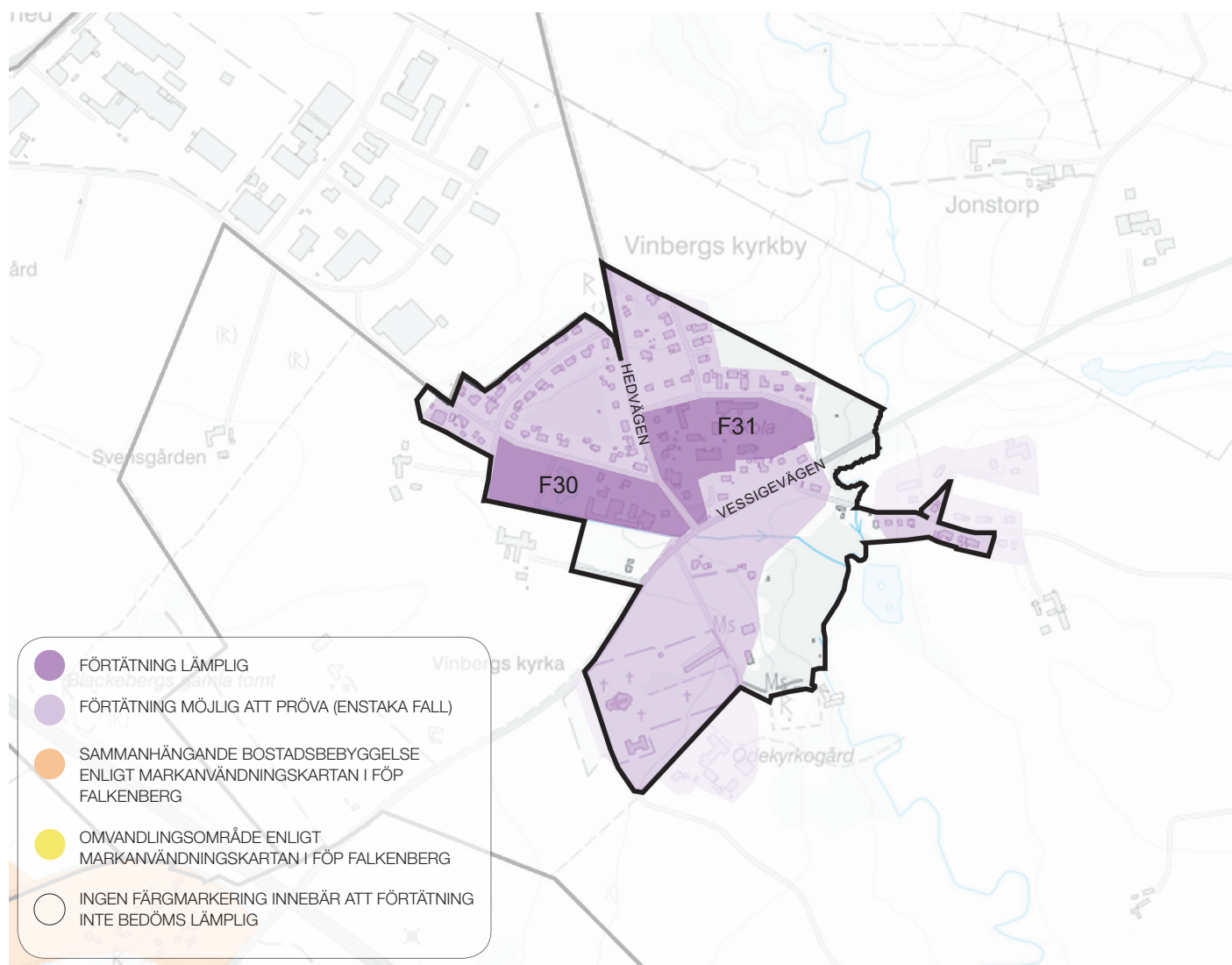
Nedläggningen av skolan blir en möjlighet att komplettera samhället med andra typer av bebyggelse.

Potential

Få in fler boendeformer och skapa en mötesplats i byns mitt.

Känslighet

Värna bykänslan och det småskaliga. Här är viktigt med omsorgsfull gestaltning eftersom det handlar om byns mitt.



Typ av förtätning

F30 Radhus, parhus, mindre flerbostadshus 2-3. Val av bebyggelse beror på storleken på exploateringen. Östra delen av området planlades för en- resp. flerbostadshus i 2 vån i början av 1990-talet. Den västra delen är kommunal mark.

F31 Omvandling av skoltomten. Radhus, parhus, mindre flerbostadshus 2-4. Möjlighet till viss service. Består till största delen av kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

Ca 50 - 75

Anledningar till att vissa områden pekats ut som olämpliga för förtätning

Ekosystemtjänster

Jordbruksmark

Känslig kulturmiljö

9. Tröingeberg

Populärt område för barnfamiljer. Många har bott kvar sedan området byggdes, varför åldrarna på de boende nu är mer varierade. Området är delat mellan en övre och en nedre del. Tröingeberg tillhörde fram till 1971 Vinbergs kommun, vilket kan förklara att ansvaret för gator och allmän platsmark ännu ligger hos vägföreningar. Stadsdelen har påverkats mycket av att den närliggande järnvägsstationen öppnade 2008.



- GRÖNSTRUKTUR
- VIKTIGA VÄGAR
- MINDRE VERKSAMHETER/ SERVICE
- STÖRRE VERKSAMHETER/ SERVICE
- ENFAMILJBOSTÄDER
- RADHUS
- FLERFAMILJSHUS



Bebyggelse

Utgörs till stor del av seriebyggda villor från andra hälften av 1900-talet. Den varierade topografin har medfört många suterränghus. Några kvarter med hyreshus finns centralt och längst i söder.

Grönblå struktur

Som namnet avslöjar ger topografin mycket av karaktären i området. Fastighetsgränserna är lagda med grönsläpp mellan tomterna vilket skapar en lummighet. Här finns flera mindre bostadsnära lekplatser och skogsområden. Karaktären av ett äldre kulturlandskap är närvarande. Jordbrukslandskapet tar vid där bebyggelsen upphör, med vida utblickar över nejden.

Trafik

Väg 767 skiljer området i sydväst från de centrala delarna av Falkenberg. Vägen har en avfart mot Tröingeberg som angör till Österleden, en gammal infartsväg från Vinberg till staden och därmed övergår i Lasarettsvägen. Österleden delar Tröingeberg i en övre och nedre del och fortsätter alltså sedan ut mot Vinbergs kyrkby. Fastighetsanslutningar samt lokala gator inom stadsdelen ansluter direkt till Österleden. En annan infart till Tröingeberg är österifrån via väg 701 och via det nybyggda Tröinge ängar, vilken därmed kopplar Tröingeberg till järnvägsstationen. Koppling finns även vid Tröingebergsvägen, parallellt med väg 767.

Service och verksamheter

I princip enbart bostäder. Det finns en kiosk, centralt placerad utmed Österleden.

Förtätningsförslag

Runt Tröingeberg är mycket på gång, nya bostäder har byggts vid Tröinge ängar, en ny F-9 skola planeras i Tröingedal och i områdets norra delar föreslås ett antal exploateringsområden i FÖPen.

Den förtätning som föreslås är några komplement närmast kopplingen Lasarettsvägen/väg 767.

Potential

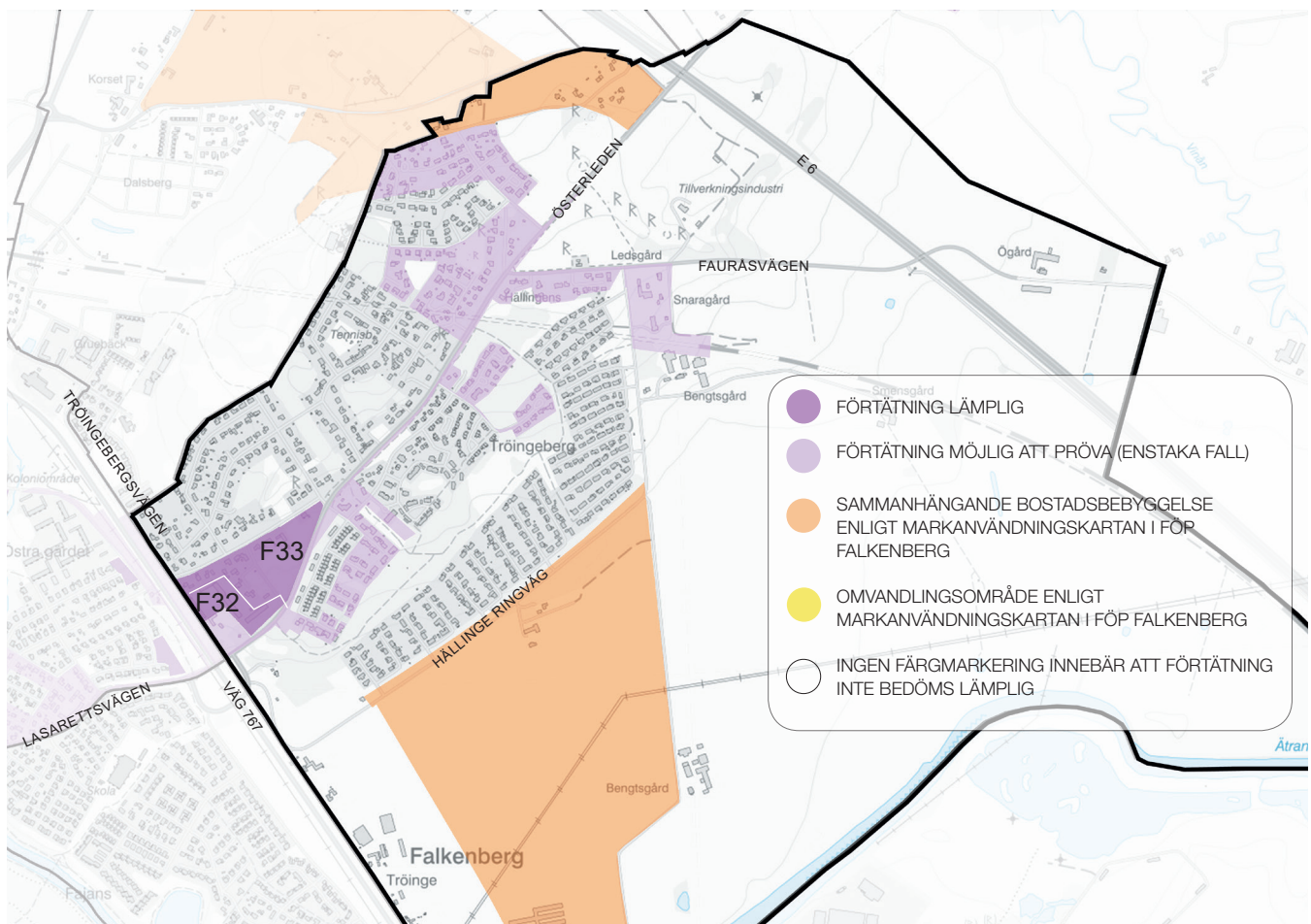
Närheten till stationsområdet gör delar av området intressant men i övrigt en svagare kollektivtrafikförsörjning.

Området har en ganska bra blandning av bebyggelse även om blandningen är till viss del tydligt uppdelad med svaga kopplingar emellan. Fler flerbostadshus är positivt.

Känslighet

Stora områden med sammanhållen karaktär, i vissa delar med höga kvalitéer.

Behålla grön och luftig karaktär.



Typ av förtätning

F32 Komplettering med flerbostadshus på parkeringsytor. 4-6 vån.

F33 Planlagt men ej utbyggt. Radhus, stadsvillor, flerbostadshus 2-6 vån. (högre våningar vid det exploaterade men obebyggda området). Består delvis av kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

Ca 50 - 75

Anledningar till att vissa områden pekats ut som olämpliga för förtätning

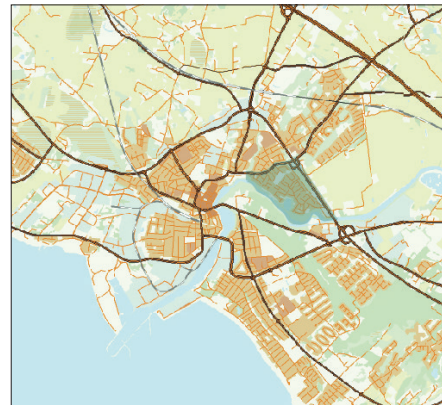
Stora områden med sammanhållen karaktär.

Ekosystemtjänster

Jordbruksmark

10. Fajans

I den västra delen av området låg under medeltiden ett tidigare Falkenberg och här har människor bott sedan stenåldern. I början av 1900-talet anlades ett av stadens två tegelbruk här. Falkenberg var ett tag Sveriges största "tegelstad", men tiderna förändrades och Fajans tegelbruk tvingades lägga ner sin verksamhet 1969. Idag är det ett lugnt och barnvänligt område med närhet till det mesta.



Bebyggelse

Bebyggelsen domineras av villor från 1970-talet. Området "Nybygärde" i söder är dock byggt på 2000-talet.

Grönblå struktur

De gröna miljöerna i området består framförallt av promenaderna längs med Ätran. Här finns även Lerhålan som är kvar sedan tegeltillverkningen. Inom området finns ett antal mindre lekplatser. Sydväst om väg 767 löper en kraftledning och under den finns en smal remsa åkermark.

Trafik

Stadsdelen avgränsas i nordost av väg 767 samt Lasarettsvägen i nordväst. Stadsdelen matas till största delen från Lasarettsvägen via Fajansvägen. Genomgående cykelstråk löper utmed Lasarettsvägen samt till friluftsområdet Vallarna via en gång- och cykelbro över Ätran. Även vid kraftverket finns en gång- och cykelbro över Ätran.

Service och verksamheter

Fajansskolan ligger i områdets mitt. Här finns även förskola. I områdets östra hörn ligger en plantskola samt en nyetablerad servering.



Förtätningsförslag

Vid nedgrävning/omledning av luftledning samt trafikåtgärder på väg 767 öppnas ytor upp för omvandling i området längs med vägen. Utöver det lilla området med befintlig bebyggelse söder om omvandlingsområdet är inte Fajans lämpligt för förtätning.

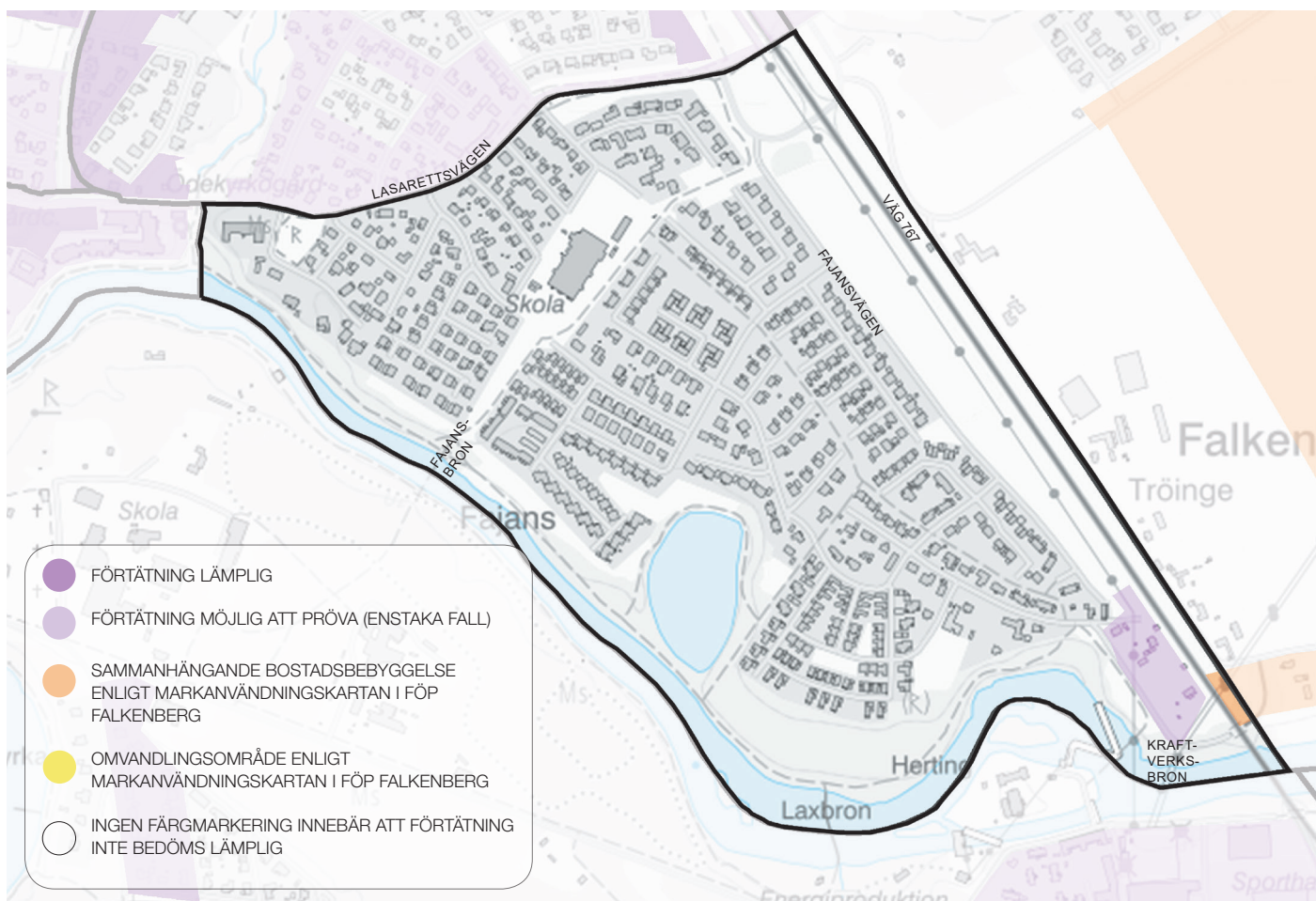
Potential

Få in blandning i bostadsbeståndet.

Bra placering mellan centrum och tågstation.

Känslighet

Området saknar kollektivtrafiksörjning.



Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

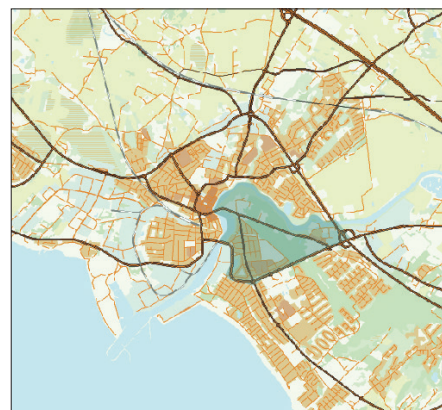
Stora områden med sammanhållen karaktär.

Ekosystemtjänster.

Kulturvärden.

11. Herting

Namnet Herting kommer från en gård med anor tillbaka till 1500-talet. Stadsdelen var den första att bebyggas när staden växte även över till Ätrans södra sida. Precis som i fallet med Västra gårdet berodde det på behovet av bostäder till de som arbetade inom de närliggande industrierna, som hamnen och tegelbruken.



Bebyggelse

En hel del egnahemsbebyggelse. Tidstypiska områden från 1910-tal till 1960-tal. Flera sammanhängande kvarter med flerfamiljsbostäder samt flera kvarter med radhus.

Grönblå struktur

Här finns gott om grönområden med Vallarna och den intilliggande Hertingskogen, miljöerna längs med Ätran och även stranden som ligger strax söder om området. Här ligger även stadens två kyrkogårdar.

Trafik

Stadsdelen trafikförsörjs av Kristineslättsallén, Peter Åbergs väg samt Strandvägen. Gatorna har även en funktion som infarter till stadens centrala delar via Söderbron samt Tullbron och har en stor andel genomgående trafik. Flera fastighetsanslutningar samt det lokala gatunätet ansluter direkt till Strandvägen. Genomgående cykelstråk finns utmed huvudgatunätet.

Service och verksamheter

Här finns två stora skolor, äldreomsorg och förskolor. Platser för tennis, friidrott och fotboll och en del annan friskvård. Här finns även besöksnäring i form av bed & breakfast, hotell och två pizzerior.



Förtätningsförslag

Området rymmer många värdefulla miljöer, men fler skulle kunna få plats att bo här, främst genom minskad boendeyta och effektivisering av flerbostadshusområden.

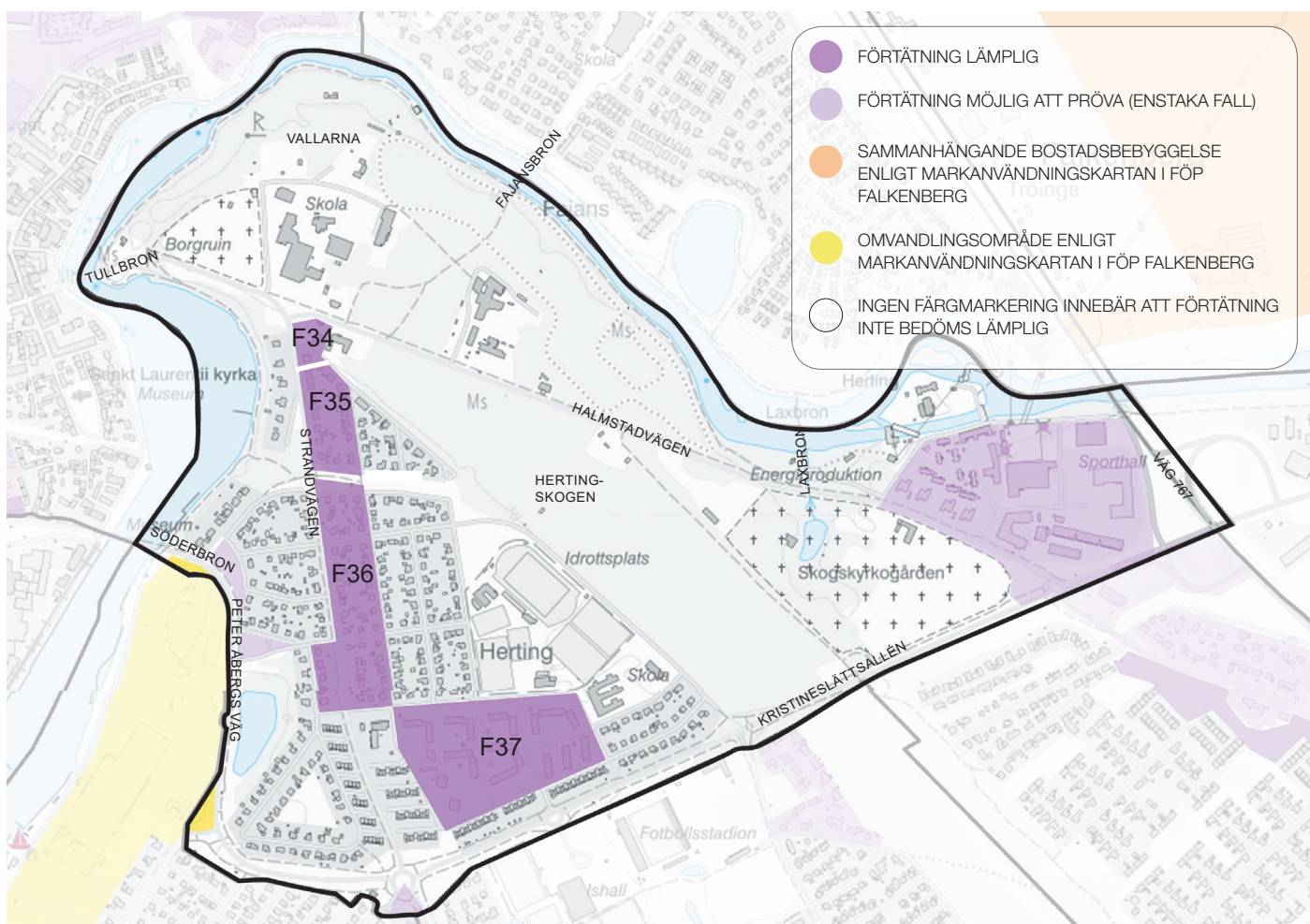
Potential

Stadsdel med bra läge. Nära centrum, service och kollektivtrafik.

Variation i bostadsbeståndet finns.

Känslighet

Stor andel bebyggelse med höga kulturvärden.



Typ av förtätning

F35 Planarbete pågår. Flerbostadshus (höjden prövas i kommande planarbete).

F35 & F36 Funkishusen i kvarteren längs med Strandvägen skulle kunna förtätas genom att fler mindre bostäder anordnas i samma byggnad.

F37 Flerbostadshus 3-4 våningar. (Planarbete nyligen genomfört på halva området)

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

200-225

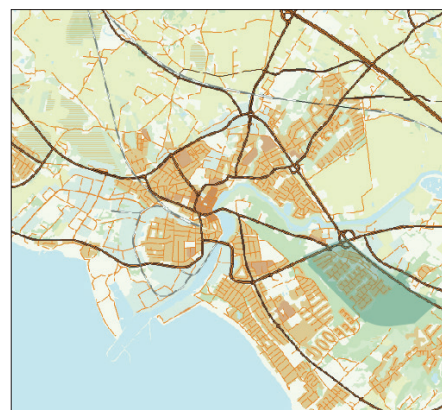
Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

Ekosystemtjänster, sammanhållnen bebyggelsekaraktär.

Höga kulturmiljövärden.

12. Slätten

Ett lugnt bostadsområde populärt bland barnfamiljer. För den som inte brukar röra sig i området kan det vara svårt att orientera sig bland säckgator och snarlika hus. Slättenskogen ligger som en grön fond vilket ger en naturnära känsla.



Bebyggelse

Området är till största delen bebyggt med sammanhängande och homogen villabebyggelse från 1960- och 70-talet. Norr om Slättenvägen ligger en del småhus, förskola och barackboende som inte är av en lika sammanhållen karaktär.

Grönblå struktur

Gröna miljöer runt bostadskvarteren samt Slättenskogen i sydväst, med koppling både mot ridhusområdet, Skrea och Vallarna – Hertingskogen.

Trafik

området avgränsas av Kristineslättsallén i nordväst och väg 767 i nordost.

Infart till området sker från Slättenvägen och vidare in på säckgator. Inne bland husen är det med andra ord lite trafik och låga hastigheter.

Service och verksamheter

Vid slättenrondellen ligger en matbutik.

Här finns även en förskola samt Falkenberg's orienteringsklubb.



Förtätningsförslag

Skapa möjligheter för fler att bo kvar genom större blandning.

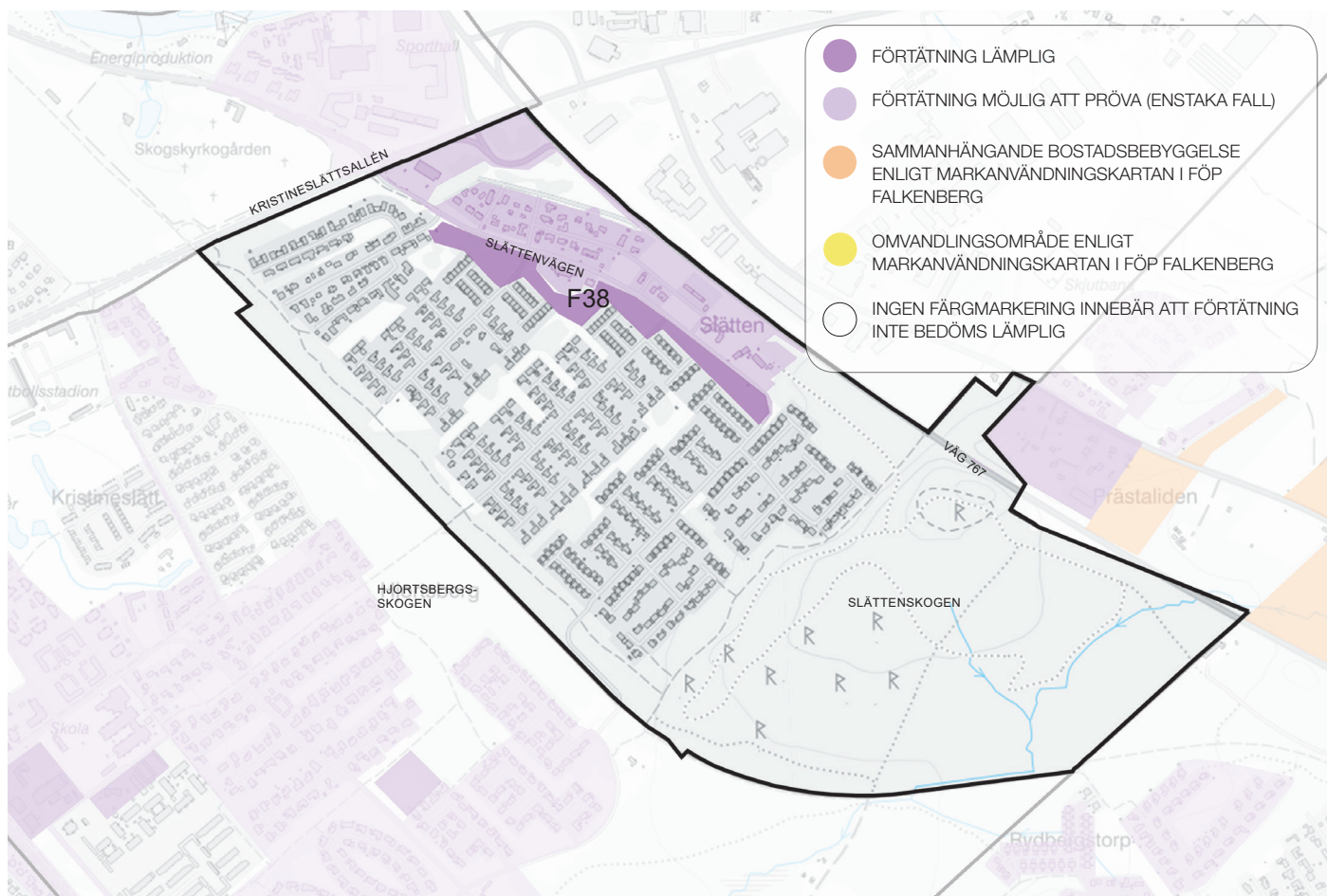
Potential

Få in blandning i bostadsbeståndet genom främst lägenheter.

Här är ganska nära till service och det finns viss tillgång till kollektivtrafik samt högkvalitativa grönområden.

Känslighet

Området har bara en in-/utfart, vilket är en begränsning. Bebyggelsen är av sammanhållen karaktär, vilket gör att man inte bara kan spränga in nytt hursomhelst.



Typ av förtätning

F38 Radhus/ flerbostadshus 2-3 våningar. Kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

Ca 30

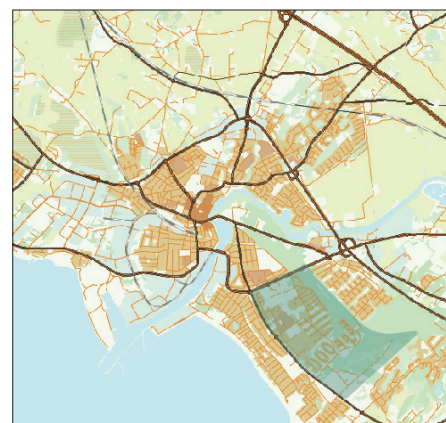
Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

Homogen tidstypisk villabebyggelse

Ekosystemtjänster

13. Hjortsberg

Fram till 1900-talets bestod området av ett öppet odlingslandskap med mindre torp. Det inkorporerades med staden i mitten av 1900-talet. Här är nära till såväl strand som skog, samtidigt som här inte finns några större störningsmoment i form av trafik- eller industribuller. Hjortsberg centrum erbjuder dessutom bra närservice. Detta passar såväl barnfamiljer i småhusen samt de många äldre som bosatt sig i lägenheterna nära Hjortsbergs centrum.



Bebyggelse

Detta område har bebyggts i omgångar sedan 60-talet. Till en början stora områden med villor, men under åren har, särskilt vid Hjortsbergs centrum och Kristineslätt en hel del flerfamiljshus växt upp. Dessa består av alltifrån 2-vånings BoKlok-hus till 8-våningshus.

Grönblå struktur

Hjortsbergsskogen i norr, och ridhusområdet i sydost, som båda är en del av de stora grönstråk som löper från Vallarna och ända ut till Skrea. Dessutom löper ett parkstråk genom Kristineslättsområdet.

Trafik

Stadsdelen trafikförsörjs via Strandvägen och Kristineslättsallén. Skogsvägen matar in i områdets norra delar och Ljungholmsvägen matar de södra delarna via Hjortsbergs centrum.

Service och verksamheter

I Hjortsbergs centrum finns både mataffär och sällanköpshandel såsom sko- och blomsteraffär och café. Här finns även diverse service i form av förskolor, äldreomsorg och Hjortsbergsskolan. I Kristineslättsområdet finns ishall, fotbollsarena samt flera träningsplaner för fotboll. Och i söder ligger ridhusområdet.



Förtätningsförslag

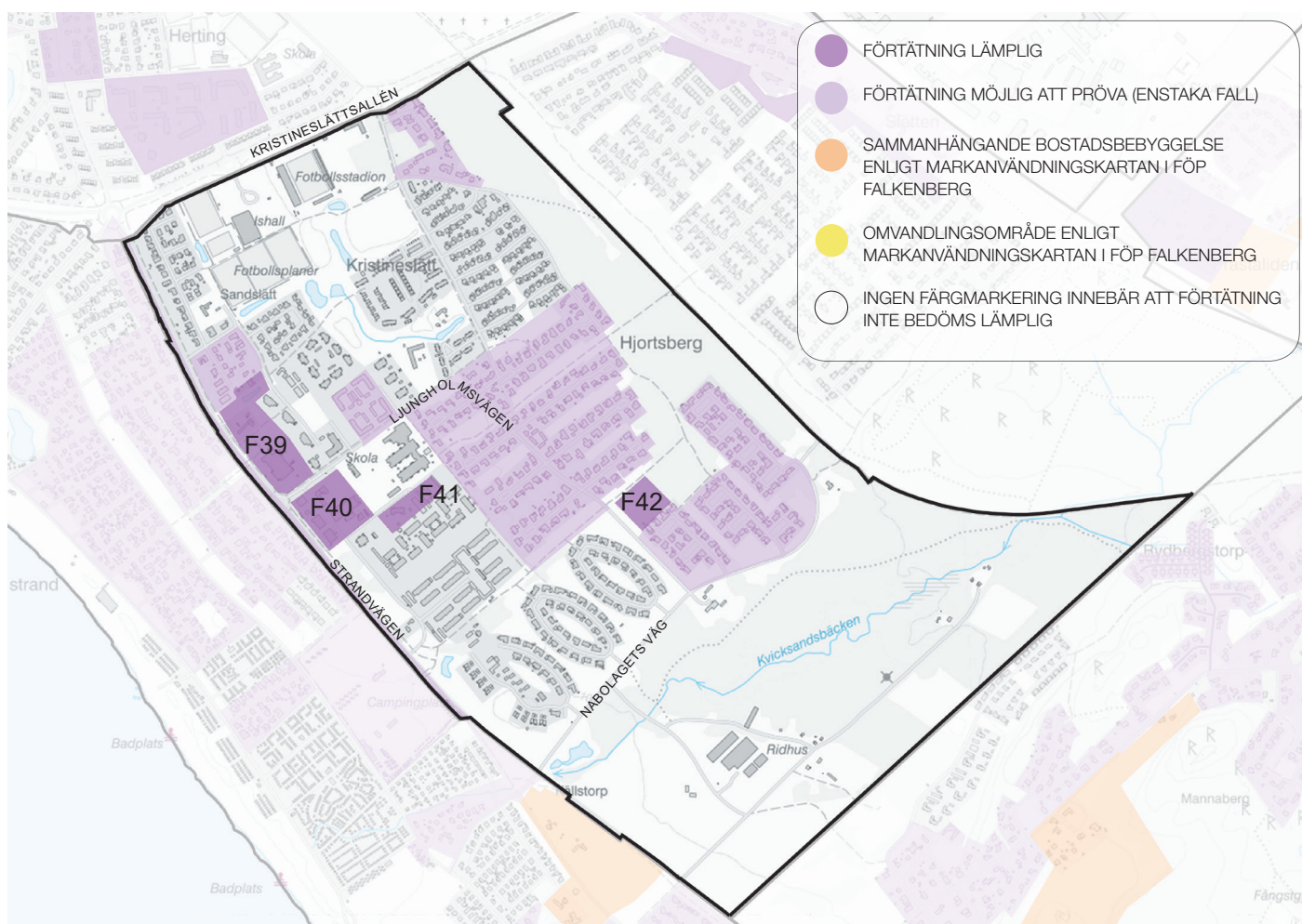
Heterogent område där vissa förtätningsprojekt redan pågår vid Hjortsbergs centrum, men även några tillägg i den bitvis luftiga bebyggelsen. Stora områden med villor på relativt stora tomter. Enstaka förtättningsprojekt genom delning av bostäder till parhus eller liknande kan prövas.

Potential

Det finns redan en hel del olika hustyper inom stadsdelen – väl genomfört kan det mesta smälta in och skapa bättre kopplingar mellan det befintliga. Här är nära till service och kollektivtrafik.

Känslighet

Det är viktigt att behålla en grön och luftig känsla i området.



Typ av förtätning

F39 Flerbostadshus i upp till 6 våningar, inslag av service. Består delvis av kommunal mark.

F40 Flerbostadshus i upp till 8 våningar. Service i markplan. Består delvis av kommunal mark.

F41 Flerbostadshus 3-4 våningar. Består delvis av kommunal mark.

F42 Radhus/ parhus/ mindre flerbostadshus 2-3 våningar. Kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

Ca 215 - 300

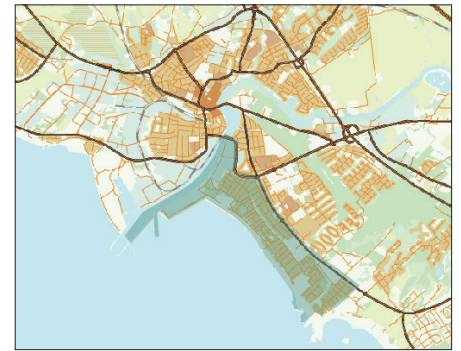
Anledningar till att vissa områden pekats ut som olämpliga för förtätning

Homogen tidstypisk bebyggelse

Nyligen uppförda utbyggnadsområden

14. Skrea strand

Här låg tidigare några torp och fiskestugor på de öppna hedarna, men utvecklingen till rekreativsort började redan i början 1900-talet. En av Sveriges vackraste sandstränder lockar mängder med besökare varje år. Platsen präglas naturligtvis starkt av närheten till havet, flack topografi med öppna vyer och långa gator.



Bebyggelse

Bebyggelsen består av enfamiljsbostäder, mestadels från mitten av 1900-talet. Många tidigare sommarstugor är ombyggda till permanentboende. Här finns även fler än 1500 badstugor och stor plats för camping. Områdets enda flerfamiljshus återfinns i kvarteret Bacchus i nordväst.

Grönblå struktur

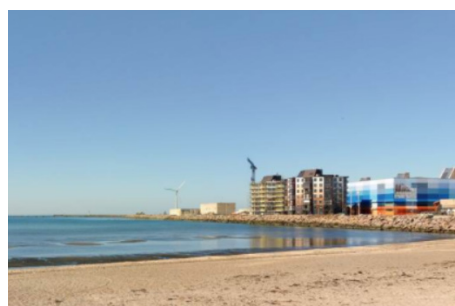
Havet och stranden dominerar karaktären på landskapet. Det är platt sånär som på klitterna som löper i strandens bakkant. Längs med Sommarvägen går ett smalt grönområde. Tallar planterade för att hindra sandflykt skapar strandnära skog på några platser och vissa gator är planterade med dubbla trädrader.

Trafik

Stadsdelen avgränsas i norr av Strandvägen samt Peter Åbergs väg. Dessa är vältrafikerade men har en hel del överfarter för oskyddade trafikanter. Inom stadsdelen har Klittervägen en viktig funktion för lokalmåltrafik till stranden samt mat- och turistverksamheterna. Det lokala gatunätet ansluter till huvudgatunätet i ett flertal punkter. På varma sommardagar kan det vara en hel del trafik i området, såväl billar som stora mängder cyklister och fotgängare.

Service och verksamheter

Här finns en hel del besöksnäringar, som hotell, badhus, tennisbanor, kiosker och restauranger m.m.



Förtätningsförslag

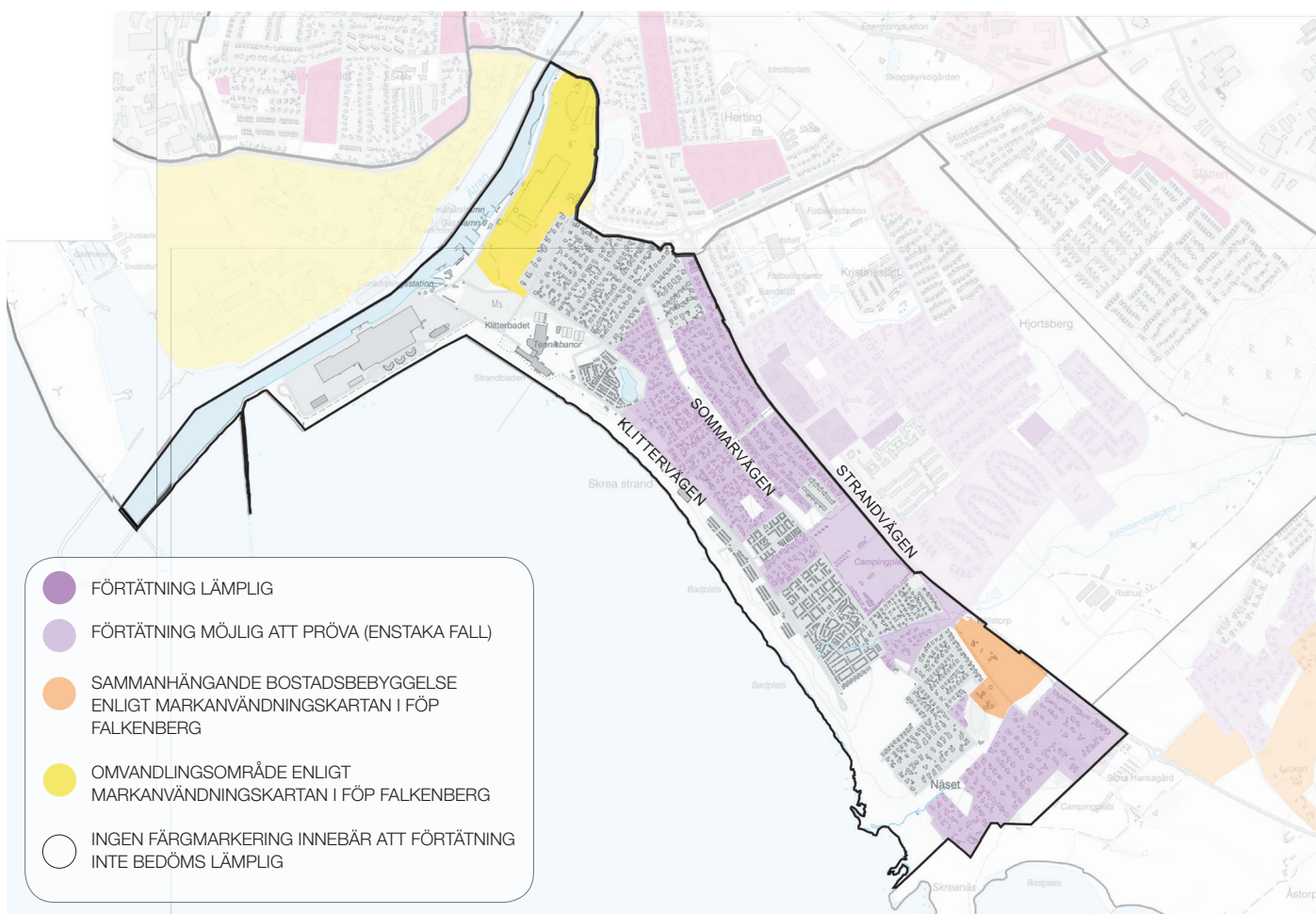
Området är till största delen tätt bebyggt, med undantag för södra åstranden i norr som ligger som ett omvandlingsområde i FÖPen. Här kan ett stort antal bostäder rymmas. Kvarteret Bacchus i nordväst är nyligen planlagt och utbyggnad pågår.

Potential

Läget är attraktivt, med närheten till havet, och i områdets norra delar, även centrum. Området har dessutom god tillgång till service och kollektivtrafik. En större blandning vad gäller bostadstyper hade varit positivt.

Känslighet

Bebyggelsen står redan relativt tätt. Dessutom tillkommer ett stort antal människor i badstugor och på campingarna om somrarna. Strandområdet och områden kring Klittervägen samt Netas berg har mycket stora värden för rekreationsintresset och för besöksnäringen.



Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

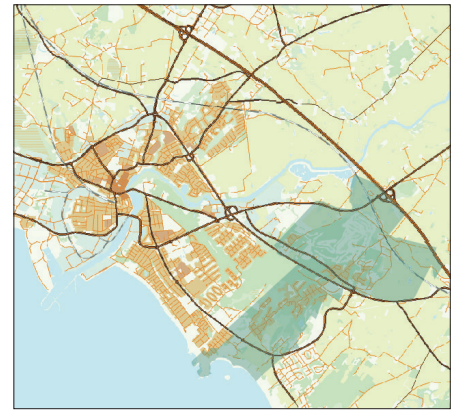
Undandtaget det föreslagna nya bostadsområdet i norr (södra åstranden), samt vid Hansagård, lämpar sig området dåligt för förtätning. Bebyggelsen (villor och fritidshus) är belägen på relativt små tomter. Förtätning kan dock lämpligen ske genom att fler lägenheter skapas inom ramen för befintlig bebyggelse (parhus, generationslägenheter och liknande).

Vissa områden består dessutom av homogen bebyggelse med vissa bevarandevärden. Vidare är stora områden inte möjliga att omvandla på grund av markvärdet (badstugeområden).

Campingplatsen bör bevaras för det rörliga friluftslivet.

15. Skrea

Ligger på en längsgående höjd som sträcker sig från jordbruksmark till havet. Var en egen kommun fram till 1950 då det slogs samman med Falkenbergs stad. Förr var det glest befolkat med mager jordbruksmark. På senare tid har här byggts mycket och det är en populär plats att bosätta sig på. Området karaktäriseras av närheten till såväl havet och strandängarna som den skogsklädda längsgående höjden med utblickar över jordbrukslandskapet.



Bebyggelse

Heterogen småhusbebyggelse. Moderna villor jämte äldre bebyggelse och flera nya områden med olika sorters typhus. Kyrkan utgör mitt för äldre bykärna.

Grönblå struktur

Skrea delområde sträcker sig från havet, med Skreanäs och Skrea holme, via den längsgående höjdryggen med skogsområden som ligger insprängda mellan bebyggelsen, över golfbanan och fram till Källstorps våtmarker och jordbrukslandskapet därkring. Grönstrukturen ansluter till det stora sammanhängande område som löper ända in till Vallarna i stadens mitt.

Trafik

Området domineras av väg 767 som tydligt delar området i en nordlig och en sydlig del. Väg 767 samt Strandvägen har en landsvägskaraktär vilket inbjuder till höga hastigheter. Bostäderna i området trafikförsörjs via Skrea Stationsväg samt Skreavägen som ansluter till huvudgatunätet i två punkter.

Service och verksamheter

I Skrea finns privat skola och förskola. Här finns även en kyrka. Vad gäller övrig närservice är de boende hänvisade antingen till Hjortsbergs centrum eller handelsplats Tånga. Skrea har ett par restauranger och har blivit något av ett besöksmål för den lokala matkulturen.



Förtätningsförslag

Mycket bebyggelse har tillkommit det senaste decenniet och fler områden ligger med som nya möjliga exploateringsområden i FÖPen. Området saknar flerbostadshus.

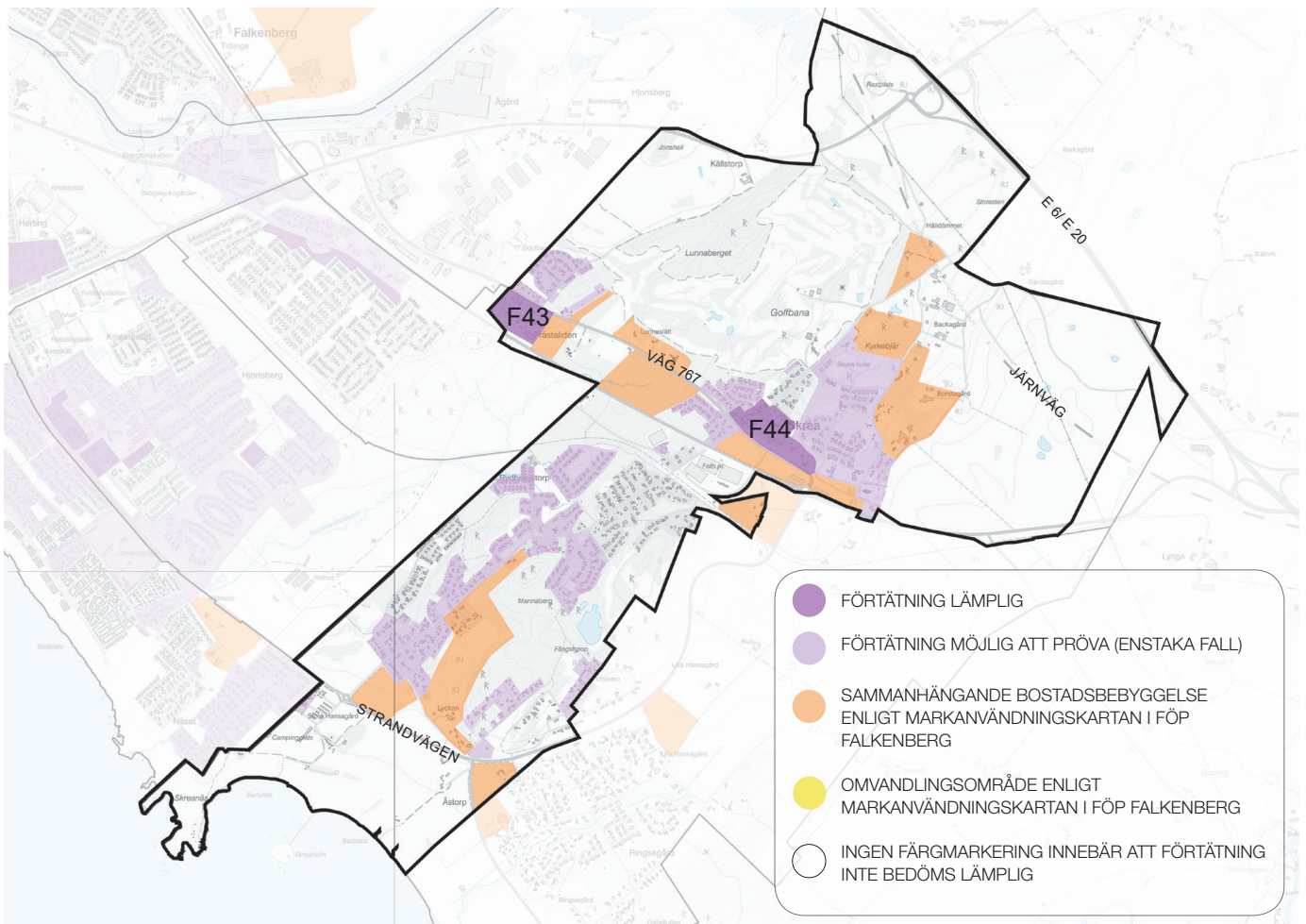
Potential

Få till andra bebyggelse- och ägandeformer. Omvandling från villor till flerbostadshus. Dock bör sådana projekt anpassas till omgivande villabebyggelse. Skapa närcentrum runt kyrkan.

Känslighet

Inte ta mer grönmärkt i anspråk. Värna särskilt grönläppet i nord-sydlig riktning. Ta hänsyn till mötet mellan stad och landsbygd som sker här.

Populärt läge för bostäder.



Typ av förtätning

F43 Prästaliden. Radhus, parhus eller mindre flerbostadshus i 1-2 våningar.

F44 Skrea korsväg. Radhus, parhus eller mindre flerbostadshus i 1-2 våningar. Består till viss del av kommunal mark.

Ungefärligt antal tillkommande bostäder

Ca 30

Anledningar till att vissa områden pekas ut som olämpliga för förtätning

Vissa områden har nyligen planlagts eller byggts ut. Ekosystemtjänster.

Inom stora områden kan dock förtätning ställvis prövas, då som enstaka ombyggnader av befintliga bostäder så att fler lägenheter skapas på de relativt stora tomterna.

Summering

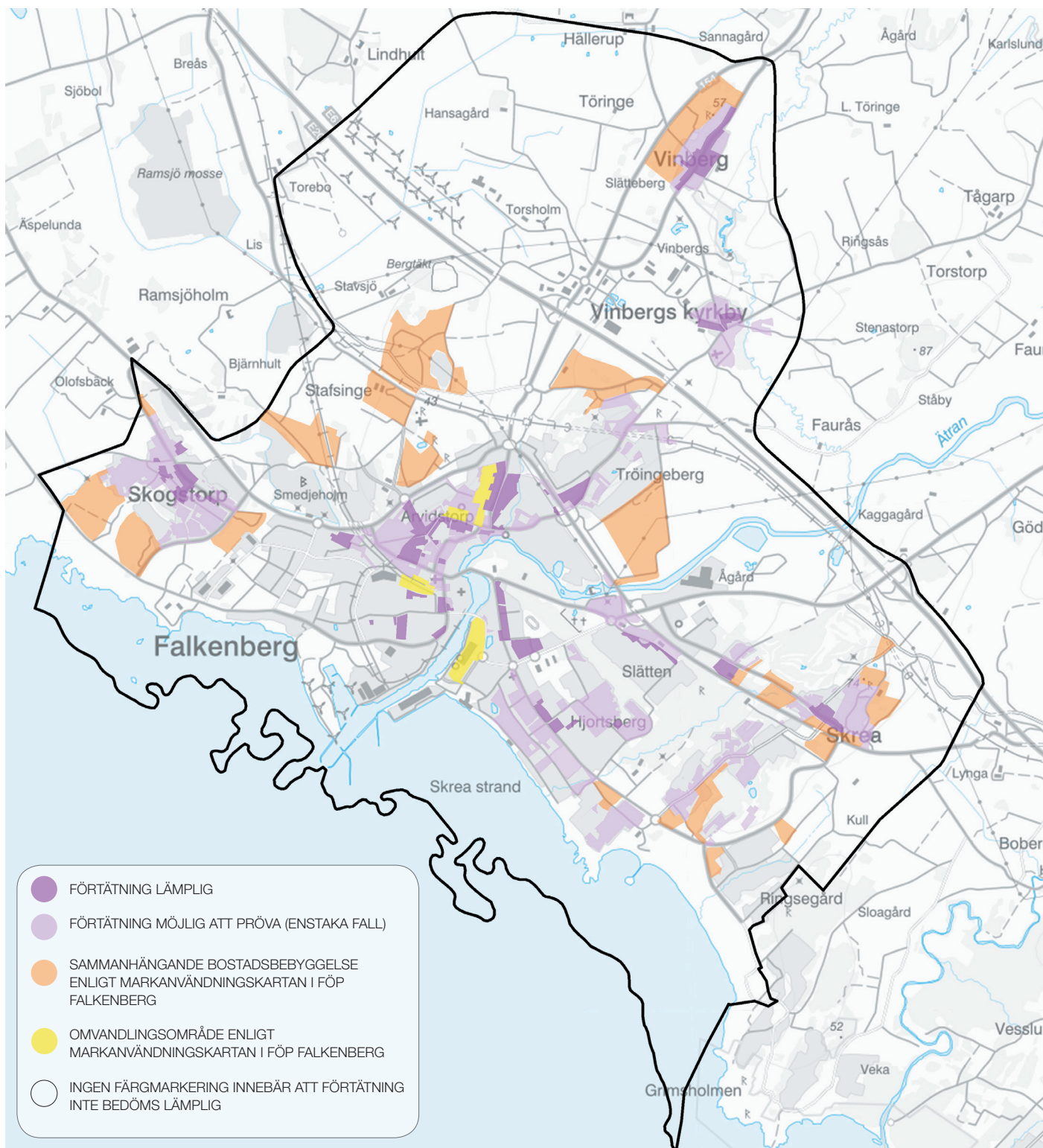
Alla de områden som presenteras i dokumentet ses sammantaget på nästa sida. Det är totalt 44 stycken områden där förtätning anses lämplig och därmed kunna tillföra inte bara fler bostäder utan även andra stadsmässiga kvaliteter.

Då osäkerheten är stor kring genomförandet av alla dessa möjliga förtätningar är det väldigt svårt att säga något om vilket antal bostäder det skulle kunna tillföra. Vid varje delområde redovisas en ungefärlig antagen siffra. Skulle dessa läggas ihop, och rundas av, för att ytterligare understryka osäkerheten i dessa siffror skulle den sammanlagda potentialen landa på mellan 2000 - 3000 tillkommande bostäder i hela det område som ingår i den fördjupande överstik

40% av de föreslagna områdena är helt privatägda, 45% består av såväl privat som kommunal mark, och 15% befinner sig på helt kommunalägd mark. Det ger en samlad bild av hur många aktörer det är som tillsammans har möjlighet att skapa förtätning. Det privata ägandet består delvis av större mark- och fastighetsägande, men till lika stor del av enskilda fastighetsägare. Projektens storlek varierar alltså mellan att dela av den egna bostaden för att rymma ytterligare en familj, till att bygga om hela kvarter.

Det är en viktig signal att det är möjligt att komma upp i ett ganska stort antal nya bostäder utan att behöva exploatera vare sig jordbruksmark eller värdefull grönmark. Den föreslagna förtätningen, förutsatt att den genomförs med god gestaltning, skulle inte heller behöva förstöra värdefulla karaktärer i den bebyggda miljön, utan istället kunna bidra med fler kvaliteter.

Förtätningen av staden ska ses som ett komplement till de omvandlingsområden och nya exploateringsområden som redovisas i den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad. Man skulle kunna tänka sig en extra kraftsamling i de förtättningsområden som ligger i anslutning till någon av omvandlings- eller exploateringsområden, eller till de platser som pekas ut för service och kollektivtrafik, exempelvis Skogstorp, Skrea kyrkby och Vinberg, eller Centrum och Arvidstorp. Men det är lika viktigt att alla de utpekade områdena ses som en del av hela det smörgåsbord som redovisas.



Liten checklista vid förtätningsprojekt:

Tillför projektet något av följande?

- **Bättre blandning av bostadstyper**
- **Mer sammanhållen karaktär**
- **Bebyggelsekvaliteter**
- **Fler bostäder i kollektivtrafiknära läge**
- **Fler bostäder nära stadskärnan eller övriga servicenoder**

Bidrar projektet negativt till något av följande?

- **Befintlig karaktär**
- **Belastning på trafiksystemet**
- **lanspråkstagande av värdefull friyta**



**Falkenbergs
kommun**