

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- - - - - Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - + - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Gångfartsområde
- PARK Park
- TORG Torg

Kvartersmark

- BC Bostäder, centrum
- BCESP Bostäder, centrum, teknisk anläggning, skola, parkering
- CBS Centrum, bostäder, skola
- SR Skola, besöksanläggning

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- dagvatten Anläggning för dagvattenhantering, damm mm får anläggas.
- mur Mur ska uppföras

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e.35 Minsta procent av kvarteret som ska vara tillgänglig som gemensam gårdsmiljö för samvaro och lek. Gångvägar och planteringar medges.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p Byggnad ska placeras med långsidan i gräns mot allmän plats.

Utformning

- +0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Största taklutning är 30 grader

Utseende

- f₁ Byggnad ska utformas med särskild hänsyn till angränsande byggnads kulturhistoriska värde. Fasader ska utformas med puts i dämpad men ljus kulör. Fasaden mot Arvidstorpsvägen ska utformas så att en förtagning (indragning) skapas i skiftet mellan befintlig och tillkommande byggnad. Högsta tillåtna nockhöjd är +27,1 m över nollplanet.
- f₂ Transformatorstation ska finnas
- f₃ Marken får endast överbyggas på en fri höjd av lägst 4,5 m. Pelare medges.

Skyddsbestämmelse

- q₁ Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess särart bevaras. Atgärder som syftar till att återgå till ett mer ursprungligt utseende, utformning och materialval medges (se planbeskrivningen). Underhåll av exteriören ska ske med material lika ursprungligt.
- q₂ Fasadbeklädnad i räfflat gult tegel, takfotens utformning, omfattningar runt entrépartier samt de två neonskyltarna ska bevaras.
- q₃ Fasadbeklädnad med granit i bottenvåningen och räfflat gult tegel ovan denna, balkonger med fronter i sinuskorurerad plåt, takets och takfotens utformning, omfattningar runt huvudentrén mot Holgersgatan, fönsteröppningarnas storlek och placering, neonskylten samt fasadklockan ska bevaras. Tak ska vara belagt med röda tegelpannor.
- q₄ Fasad i grövre puts med inslag av slätputs, takets och takfotens utformning, fönsteröppningarnas storlek och placering, skall bevaras. Byggnadens volymer, med undantag för senare tillkommet mittparti och trapphus, får inte ändras.
- r Byggnaden får inte rivras

SKYDD MOT STÖRNING

Om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrider ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden. För en bostad om högst 35 m² gäller istället att bullret inte får överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
- x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik

PLANENS SYFTE:

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad stadsbebyggelse med skola, handel, kontor, kultur, bibliotek, idrott, centrumfunktioner och bostäder m.m.

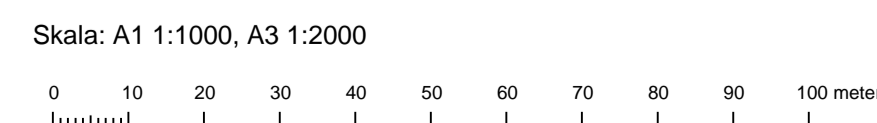
UPPLYSNINGAR
I samband med rivning av gymnasieskolans hus 1 och 2 genomförs sanering av påträffade föroreningar. Eventuell ytterligare sanering av mark ska vara utförd innan byggnation får påbörjas.

- Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Illustrationskarta
 - Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande

Planhandlingar är upprättade av arkitekt Gunnar Håkansson vid Norconsult i Göteborg

- Övriga handlingar:
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco 2012-03-09
 - Geoteknisk utredning, Norconsult 2015-09-14
 - Behovsbedömning, Falkenbergs kommun 2015-11-11
 - PM parkering, Falkenbergs kommun 2016-10-25
 - Dagvattenutredning, Cowi oktober 2016-10-25
 - Gestaltungsprogram, Fojab arkitekter 2016-10-25
 - Skuggstudie, Fojab 2016-10-11

Plankarta



Detaljplan för del av Kv Krispelin fl Kunskaps- och kulturcentrum		
ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande		
Upprättad 2016-05-10, Reviderad 2017-02-28		Planen är ritad i koordinatsystem Plan: Sweref 99 12 00 Höjd: RH 2000
Sabina Uzelac Planarkitekt	Daniel Helsing T.f. planchef	A1 = Skala 1:1000 A3 = Skala 1:2000
Antagen av kommunfullmäktige: 2017-03-28 § 51 Inlyggar:	Laga kraft vunnit: 2017-04-21 Inlyggar:	335
Sabina Uzelac	Sabina Uzelac	



Detaljplan för del av Kv Krispeln m fl

Kunskaps- och kulturcentrum mm

Falkenbergs kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling 2016-05-10 rev 2017-03-15

Laga kraft 2017-04-21

335

**Detaljplan för del av Kv Krispeln m fl
Kunskaps- och kulturcentrum mm**
Falkenbergs kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling 2016-05-10 rev 2017-03-15

Beställare: Falkenbergs kommun
Box 293
311 23 Falkenberg

Beställarens representant: Sabina Uzelac

Konsult: Norconsult AB
Box 8774
402 76 Göteborg

Uppdragsledare: Gunnar Håkansson
Handläggare: Sonja Pettersson, Eva-Marie Larsson, Karin Edeskog

Uppdragsnr: 104 11 16

Filnamn och sökväg: n:\104\11\1041116\5 arbetsmaterial\01
dokument\p\planbeskrivning krispeln kkc.docx

Omslagsbild: Fojab. Tävlingsförslag till nytt Kunskaps- och kulturcentrum

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord	5
Handlingar	5
Bakgrund till planuppdraget	6
Stadsdelen Krispelin.....	6
Planens syfte och huvuddrag	8
Planens handläggning, förfarande och tidplan	9
Avvägningar enligt miljöbalken	9
Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	9
Miljö kvalitetsnormer	10
Strandskydd och biotopskydd	10
Plandata	11
Tidigare ställningstaganden	12
Kommunala mål och miljömål m fl.	12
Översiktliga planer	12
Detaljplaner	13
Miljökonsekvensbeskrivning	13
Förutsättningar och förändringar	14
Planområdet idag	14
Mark och vegetation	16
Geotekniska förhållanden	16
Fornlämningar	17
Kunskaps- och Kulturcentrum	17
Gymnasieskola	19
Bostadskvarter.....	20
Folkets hus	21
Offentlig och kommersiell service	23
Friytor	23
Gestaltning	23
Gatunät.....	23
Gång- och cykeltrafik	25
Kollektivtrafik	25
Parkering, angöring	26
Befintlig parkering.....	26
Parkeringsprinciper	26
Kultur- och kunskapscentrum	27
Hälsa och säkerhet.....	27
Trafik och buller	27

Radon och förorenad mark	28
Risk för skred, erosion och översvämning	28
Teknisk försörjning.....	28
Vatten, spillvatten och dagvatten	28
Värme, gas, el, bredband och opto	29
Avfall	29
Genomförande	30
Organisatoriska frågor	30
Tidplan	30
Genomförandetid.....	30
Huvudmannaskap, allmän plats.....	30
Ansvarsfördelning.....	31
Avtal	31
Fastighetsrättsliga frågor	32
Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning	32
Gemensamhetsanläggningar	33
Ledningsrätt och servitut.....	34
Ansökan om lantmäteriförrättning	34
Ekonomiska frågor	34
Konsekvenser	35
Miljöbedömning.....	35
Förändringar/effekter	35
Området	35
Översiktsplan/Delöversiktsplan.....	36
Riksintressen och Natura 2000.....	36
Kulturmiljö.....	36
Natur och friluftsliv	37
VA och Dagvatten.....	37
Förorenad mark	37
Trafik och buller	37
Människors hälsa.....	37
Miljömål	37
Miljökvalitetsnormer för vatten och laxfiskvatten	38
Miljökvalitetsnormer för luft	38
Sociala konsekvenser	38
Identitet	38
Vardagsliv.....	39
Mötesplatser och målpunkter.....	39
Barriärer	40
Medverkande.....	40

Förord

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL 2010:900). All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl a anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom fördjupade översiktsplaner (FÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras sakägare och olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

Handlingar

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- illustrationskarta

Övriga handlingar i ärendet är

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- miljöteknisk markundersökning, Sweco 2012-03-09
- geoteknisk utredning, Norconsult 2015-09-14
- behovsbedömning, Falkenbergs kommun 2015-11-11
- pm parkering, Falkenbergs kommun 2016-10-25
- dagvattenutredning, Cowi 2016-10-25
- gestaltungsprogram, Fojab arkitekter 2016-10-25
- skuggstudie, Fojab arkitekter 2016-10-11

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta m.m. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

Bakgrund till planuppdraget

Falkenbergs gymnasieskola och huvudbibliotek ligger i före detta industrilokaler, Lundgrens Läderfabrik. Delar av byggnaderna uppfördes kring 1900-talets början och delar i slutet av 1950-talet. I samband med underhållsarbeten av en av byggnaderna upptäcktes föroreningar i denna och i marken under byggnaden. Dessa härrör från tiden då det var fabrik. Efter omfattande provtagningar och utredningar fattades ett inriktningsbeslut om att riva två av de tidigare fabriksbyggnaderna samt sanera marken för att istället inrymma delar av dessa lokaler tillsammans med tidigare tillfälliga skollokaler i en ny byggnad inom området. I det nya Kunskaps- och Kulturcentrum ska också Kulturskolans verksamhet bedrivas samordnat med lokaler i intilliggande Falkhallen.

Beslutet att riva gav nya planeringsförutsättningar för hela området och det skapas en möjlighet till översyn av helheten: markanvändningen, strukturen och tätheten i stort.

Hösten 2015 bjöd kommunen in fyra arkitektkontor och lät dem via parallella uppdrag ta fram förslag till gestaltning och utformning av det nya Kunskaps- och Kulturcentrum. I uppdraget ingick även att ta fram förslag till hur området i sin helhet kan utformas med nya kvarter för bostäder mm. Det vinnande förslaget har därefter lagts till grund för nu aktuella planförslag.

Fram till och med samråd omfattade planområdet hela det stora stads kvarteret Krispeln som avgränsas av gatorna Holgersgatan, Arvidstorpsvägen, Igeldammsvägen och Klockaregatan. Planområdet har därefter delats upp i två separata detaljplaner. Denna detaljplan omfattar Kunskaps- och kulturcentrum, Folkets hus och del av det föreslagna parkområdet.

Stadsdelen Krispeln

Nu aktuell detaljplan omfattar sydöstra delen av den ”nya” stadsdelen Krispeln. Inom stadsdelen ligger idag Falkenbergs gymnasieskola med lokaler i flera olika

byggnader. I anslutning till skolans huvudbyggnad föreslås ett Kunskaps- och kulturcentrum som bland annat skall inrymma ett nytt huvudbibliotek.

Den nya bebyggelsen i området föreslås placeras och utformas så att stadsdelen får tydliga kanter. Denna stadsmässiga struktur påminner om centrala stadens, med sammanhängande kvarter, tydliga stadsrum och offentliga entrésidor mot gatan. Mitt i området, i ett skyddat läge från trafik, placeras en stor offentlig park. Parken gränsar till både verksamheter och bostäder som kan ta del av den kvalitet som denna utgör.

Parken har potential för att bli en gemensam mötesplats för både boende och verksamma inom området samt övriga Falkenberg. Genom parken leder gångvägar som kopplar samman kvarteren med varandra och länkar området vidare med angränsande gator och gång- och cykelvägar.

Föreslagen struktur syftar till att området skall ge en helhetsupplevelse som kopplar till människans alla fem sinnen. Karaktären i området förändras över dygnet och över året; från morgonens lugna stund på balkongen till uteserveringens sociala sorl och från barnens lek vid en grönyta till kvällens föreställning i kulturhuset. De nya bostäderna inryms i en modern stadsmiljö med möjlighet till kontakt med såväl grönt som i vissa fall till havsutsikt. Området kommer att vara försett med gång- och cykelstråk med logiska kopplingar till övriga stadskärnan och andra potentiella målpunkter.

Målbilden för området i sin helhet är att skapa en urban och hållbar pusselbit i Falkenbergs stadskärna. Hållbarheten tar sitt avstamp i den sociala, ekologiska och ekonomiska dimensionen. Här finns liv mellan husen och i husen, vilket ger förutsättningar för en levande stadsdel under hela dygnet. Blandstaden inrymmer en mångfald där bostäder varvas med lokaler för handel, service, kontor, tjänsteföretag med mera.



Illustration med i samrådsskedet föreslagen utbyggnad inom stadsdelen Krispeln. Nu aktuell del av planområdet avgränsas med röd linje.

Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad stadsbebyggelse med skola, handel, kontor, kultur, bibliotek, idrott, centrumfunktioner och bostäder m.m.

Mellan gymnasieskolans huvudbyggnad och Stortorget föreslås en ny byggnad inrymmande Kunskaps- och kulturcentrum. Möjlighet lämnas även till att i framtiden bygga till huvudbyggnaden i riktning mot Falkhallen.

Folkets hus och Stadsteatern och har ett högt kulturhistoriskt värde och detaljplanen syftar till att värna dessa värden samtidigt som viss möjlighet till tillbyggnad medges.

Centralt inom det nuvarande skolområdet finns idag en större öppen yta med gräsmattor, som föreslås utvecklas till ett större parkområde. Del av parken ingår i nu aktuell detaljplan.

I anslutning till befintligt bostadskvarter utmed Arvidstorpsvägen ges möjligt att uppföra ytterligare flerbostadshus.

Planförslaget innebär att del av befintlig bebyggelse kommer att rivas för att ge plats för nya funktioner.

Planens handläggning, förfarande och tidplan

Kommunstyrelsen gav 2015-01-13 § 24 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva bostäder, skola, bibliotek m.m. inom kvarteret KrispeIn 15 m fl. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Samråd kring planförslaget genomfördes under sommaren 2016. Därefter har planområdet delats upp i två separata detaljplaner. Granskning av aktuell detaljplan sker hösten 2016 och beslut om antagande i kommunfullmäktige beräknas kunna ske under första kvartalet 2017.

Avvägningar enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet Hallands kustområde (4 kap). Detaljplanen är dock att betrakta som en utveckling av befintlig tätort och riksintresset för Hallands kustområde utgör därför inget hinder.

Riksintresseområde för naturvård, kulturmiljövård respektive friluftsliv bedöms inte beröras av förslaget. Riksintresseområde för naturvård Ätradalen – Högvadsån ligger som närmast ungefär 300 meter från planområdet. Riksintresseområde för

kulturmiljövård Falkenbergs innerstad ligger som närmast ca 100 meter från planområdet. Riksintresset för friluftsliv Ätran – Högvadsån ligger som närmast ungefär 200 meter från planområdet.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran och ligger som närmast ungefär 300 meter från aktuellt planområde. Det bedöms inte beröras av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen bedömer att det inte finns risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm som följd av att planförslaget genomförs.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eller laxfiskvatten. Inga vattenförekomster påverkas direkt av planområdet. Förändringen av dagvattensituationen blir liten då planområdet redan är ianspråktaget.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. Vägarna runt detaljplaneområdet är idag inte så hårt trafikerade att ett överskridande är sannolikt.

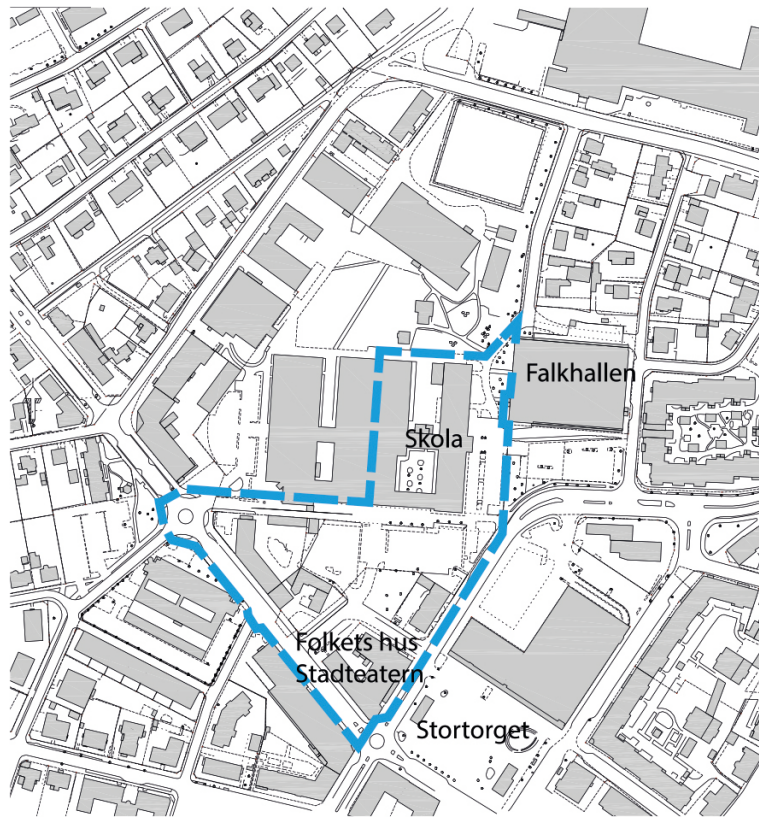
Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

Plandata

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg och avgränsas av i söder och öster av Arvidstorpsvägen och Holgersgatan. Planområdet har en yta av ca 3,2 ha.

Fastigheterna inom planområdet ägs till största delen av Falkenbergs kommun och Falkenbergs Bostads AB. En mindre fastighet (Kvarnvingen 3) intill Arvidstorpsvägen med bostad och affärs-/verkstadslokal ägs av privat fastighetsägare. Även Kvarnvingen 1 som bland annat inrymmer Folkets hus ägs av privat fastighetsägare.



Planområdets läge i Falkenbergs centrum

Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål och miljömål m fl.

Falkenbergs kommun har antagit fyra övergripande utvecklingsmål. De är:

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

För mål 2 formuleras bland annat att det är viktigt att boendemiljöerna har god samhällsservice, hållbar infrastruktur, tilltalande utformning och fokus på social och ekologisk hållbarhet. Planering av nya boendemiljöer ska utgå från de fem strategierna i översiktsplanen.

Till mål 4 anges bland annat att andelen resande med kollektivtrafik och med cykel ska öka. Den biologiska mångfalden ska förstärkas.

Av de 16 nationella miljömålen kommer planförslaget främst påverka *Giftfri miljö* och *God bebyggd miljö*. Ett genomförande av detaljplanen ligger i linje med miljömålen. Det innebär att föroreningsituationen i området blir mer undersökt samt att marken saneras. Ny stadsbebyggelse kommer att uppföras.

Översiktliga planer

I delöversiktsplan för centralorten (2007) anges rekommenderad markanvändning för större delen av området till ”Allmän service; skola, vårdcentral, äldreboende m.m.”. Den södra delen, närmast Arvidstorpsvägen-Holgergatan, anges markanvändningen till ”Befintlig bebyggelse; bostäder, service”.

I den gällande kommuntäckande översiktsplanen (2014) formuleras fem huvudstrategier. Tre av dessa strategier kan väl appliceras på aktuellt planarbete. De är *Planera för en hållbar samhällsutveckling*, *Satsa på hållbara persontransporter* och *Förstärk Falkenbergs stad*. Strategin att stärka Falkenbergs stad innebär bland annat att stadsplaneringen ska verka för att komplettera och blanda bebyggelse för att öka mångfalden och skapa en mer levande bebyggelsemiljö. Stadens grönområden, friytor och kontakten med vattnet ska utvecklas.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet omfattas av detaljplan nr 314, del av Krispeln, Falckenbergs gymnasium m.m. Inom området redovisas kvarter för skola och bibliotek, centrumändamål samt bostäder med handel och kontor i bottenvåningen. Detaljplanen vann laga kraft 2010-01-12 och genomförandetiden på 10 år har inte gått ut.

I planområdet ingår del av Holgersgatan. Holgersgatan ingår i detaljplan för Kvarteret Hjulet m fl med laga kraft 2015-03-04. Genomförandetiden är fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagande om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Kommunen har upprättat en behovsbedömning för hela stadsdelen Krispeln. Enligt denna bedöms planförslaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas (2015-11-11).

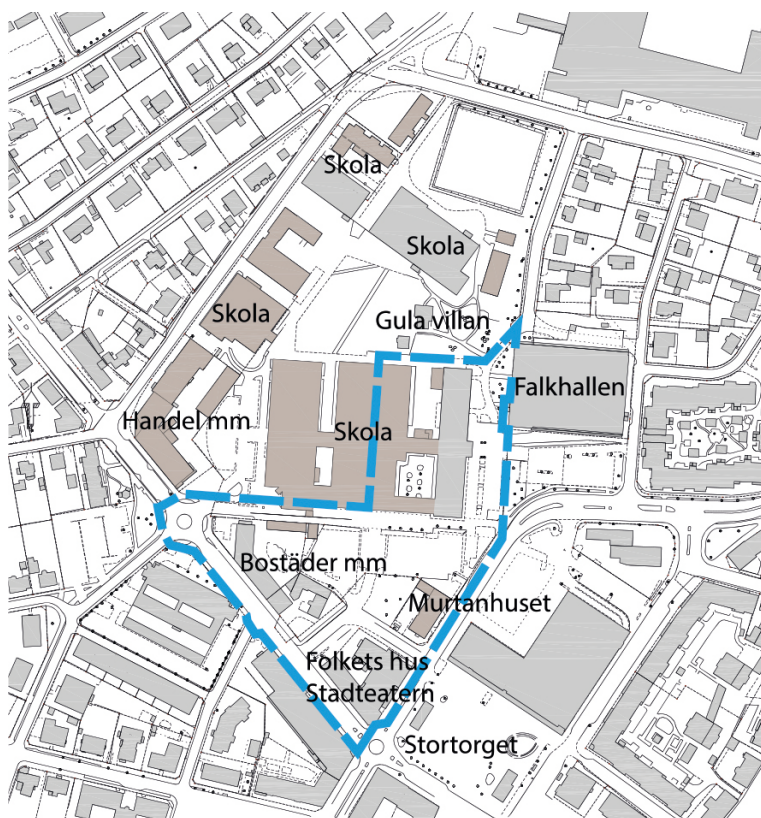
Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Behovsbedömningen har varit ute på samråd hos Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (yttrande 2015-12-01).

Förutsättningar och förändringar

Planområdet idag

Planområdet utgör en del av stadsdelen Krispeln som består av en brokig blandning av verksamheter och byggnadsstilar som bär spår från olika årsringar av Falkenbergs bebyggelseutveckling.



Nuvarande markanvändning.

Byggnader som avses att rivas är markerade.

Centralt i området ligger gymnasieskolan samt kommunens huvudbibliotek. Skolan har tidigare bestått av tre parallella byggnader, där den mellersta delen numera är riven. Den västligaste delen som bland annat inrymmer det nuvarande biblioteket avses även rivas på sikt. I kvarterets norra del ligger ytterligare skollokaler och mot Igeldammsvägen ligger skolans matsal. Öster om skolan ligger Falkhallen.



Gymnasieskolans huvudbyggnad



Bostadshus vid Arvidstorpsvägen

Inom planområdet finns flera kultur- och bebyggelsehistoriskt intressanta byggnader. En rest av områdets småskaliga bebyggelse finns kvar i form av ett privatägt bostadshus med tillhörande verkstadsbyggnader samt en affärslokal vid Arvidstorpsvägen. Bostadshuset bedöms vara uppfört i början av 1900-talet. Bostadshuset och dess verkstadslokaler har i gällande plan rivningsförbud. Bostadshuset har värderats till högsta byggnadsklass A medan verkstadslokalen och affärslokalen har värderats till byggnadsklasserna B respektive C.

Tydligaste årsringen i och omkring planområdet är annars 1950-talets bebyggelse. Då förstärktes Stortorget med affärs- och bostadsbebyggelse med 1950-/60-talets tidstypiska och sparsmakade formspråk. Folkets Hus och Stadsteatern, byggda i mitten av 1950-talet, utgör fina exempel och har värderats till högsta byggnadsklass A.



Folkets hus och Stadsteatern



Murthanuset

I den bebyggelseinventering som tagits fram i ett samarbete mellan länsstyrelsen, de sex halländska kommunerna och Kulturmiljö Halland ingår även det så kallade Murthanuset samt gymnasieskolan. Byggnaderna har klassats som värde C. Den

gamla garverifabriken, nuvarande gymnasieskolans byggnader och Murthanuset som avses rivas berörs direkt.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett bebyggt stads kvarter i Falkenbergs centrum. Inom området varierar marknivån mellan ca +16 och ca +12,8 möh. De högsta nivåerna påträffas i den norra delen av planen mot Garvareliden. De lägsta nivåerna finns i planområdets södra del. Markytan sluttar svagt från norr ned mot Arvidstorpsvägen.

Runt Gula villan, som är belägen norr om planområdet, finns en mindre kulle bevuxen med lövträd. Flera större träd bildar en vacker parkmiljö av stort värde för området som helhet. Väster om kullen finns en större plan, gräsbevuxen yta.



Parkmiljö vid Gula villan

Med utgångspunkt från parkmiljön kring Gula villan och den intilliggande plana gräsytan i områdets mitt föreslås ett större parkområde som i söder omfattar tidigare delvis bebyggda delar. I södra delen av parken föreslås en dagvattendamm för omhändertagande av dagvatten. Del av parkområdet ingår i nu aktuell detaljplan.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området (2015-09-10). Marken utgörs i huvudsak av mulljord, fyllning och sand. Sonderingarna visar generellt på fast jord i form av sand. Marken bedöms inte vara sättningkänslig och måttlig pålastning bedöms endast leda till elastiska sättningar. I delar av undersökningsområdet finns under fyllningslagret torv- och lerlager som är mycket sättningkänsliga.

En översiktlig bergteknisk bedömning har utförts. Syftet med denna har varit att identifiera eventuella riskområden där problem med blocknedfall/bergras kan bli aktuella. Samtliga förekommande block ligger stabilt och berghällar är intakta med avseende på sprickor. Bedömningen är därför att det inte föreligger någon risk för blockutfall i nuläget.

Totalstabiliteten för planerad byggnation bedöms vara tillfredsställande. Markytan inom området är relativt plan och djup till fast botten är relativt litet. Marken består även till stora delar av fasta jordarter. Inom de områden där det förekommer sand kan byggnader i 3-4 våningar preliminärt grundläggas med platta på mark. Dock skall all organisk jord i ytlagren schaktas bort vid denna typ av grundläggning. När exakta lägen för planerade byggnader är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten.

Området bedöms som låg- till normalradonmark. Det rekommenderas att alla planerade byggnader dimensioneras för normalradonmark, dvs. utförs radonskyddande. Som radonskyddande utförande räknas en väl utförd betongplatta samt att håltagningar och rör genomföringar genom bottenplattan skall göras täta så att markluft inte kan tränga upp i byggnaden. Så länge tillkommande fyllningsmaterial för fastigheten har likvärdiga gammastrålningsvärden som i nuläget kan marken i anslutning till planerad byggnad klassas som normalradonmark. Observera att även fyllningsmaterialet i kabeldiken i anslutning till byggnaden skall vara låg- till normalstrålande. Rör genomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta skall tätas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. Vid planarbetet 2008-2009 bedömde Länsstyrelsen att arkeologisk utredning inte krävs (2009-03-19).

Kunskaps- och Kulturcentrum

Söder om gymnasieskolans huvudbyggnad föreslås ett nytt Kunskaps- och kulturcentrum inrymmande bland annat samlingsal, huvudbibliotek och kulturskola. Byggnaden ligger strategiskt placerad mitt emellan Stortorget och den nya Stadsparken och målsättningen är att här skall skapas en naturlig mötesplats för falkenbergsborna.

Tillsammans med Folkets Hus och Stadsteatern bildar Kunskaps- och Kulturcentrum ett starkt kulturkluster som bjuder in till samspel mellan det offentliga rummet

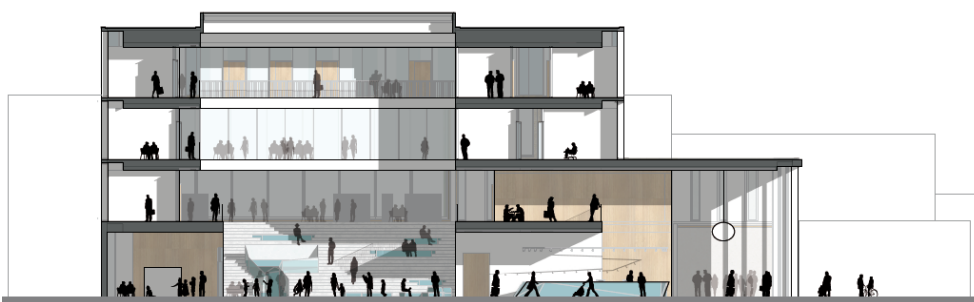
och allmänheten och som kopplar samman den befintliga stadskärnan med staden norrut.

Nedan redovisas bilder framtagna av Fojab arkitekter i samband med arkitekttävlingen för ett nytt kunskaps- och kulturcentrum. Tävlingsförslaget håller nu på att bearbetas och förändringar av planlösning och fasader kan komma att ske.

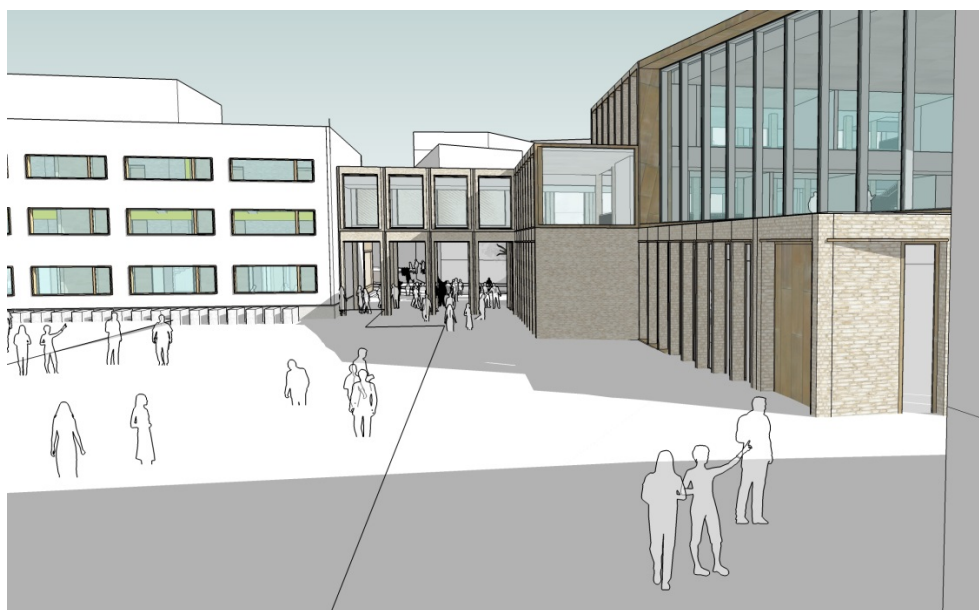


Vy från Holgersgatan med Stadsteatern till vänster

Byggnaden uppförs i fyra våningar med huvudentre mot Holgersgatan. Ingång kommer även att finnas från den nya angoringsgatan i väster. Mellan Kunskaps- och kulturcentrum och gymnasieskolans huvudbyggnad planeras en förbindelsegång en trappa upp.



Sektion



Förbindelsegång till gymnasieskolans huvudbyggnad



Vy från Holgersgatan med Falkhallen till höger.

Gymnasieskola

Gymnasieskolans program är lokaliserade till flera byggnader och paviljonger inom och strax utanför planområdet. Huvudbyggnaden mot Holgersgatan kommer att bevaras, men med delvis annan verksamhet. Dock avses underhållsåtgärder i

form av fasad-, tak- och ventilationsbyte utföras. Detaljplanen ger möjlighet att bygga till huvudbyggnaden i riktning mot öster.

Bostadskvarter

Kvarnvingen 2 m fl

Befintligt bostadskvarter vid Arvidstorpsvägen föreslås utvidgas något och kompletteras med ytterligare lägenheter i flerbostadshus. Bebyggelse medges med höjden fyra våningar. Nya byggnader skall placeras i gräns mot allmän platsmark så att en tydligt och stadsmässig kvartersstruktur bildas. Inom kvarteret medges även centrumfunktion som handel och kontor samt att parkering anläggs.

Kvarnvingen 3

Bostadshuset har ett högt kulturhistoriskt värde och får inte rivas. Byggnadens volymer, med undantag för det senare tillkomna mittpartiet och trapphuset, får inte ändras. Åtgärder som syftar till att återgå till ett mer ursprungligt utseende, utformning och materialval medges.

Bostadshuset kännetecknas av följande karaktärsdrag:

- Putsad fasad med markerade (slätputsade) hörn och fönsteromfattningar.
- Fint bearbetad (trappad) mindre takfot.
- Tak beklätt med röda tegelpannor (tvåkupigt tegel).
- Symmetrisk fönstersättning. Fönster dock utbytta till modernare utformning.
- Putsad naturstenssockel.
- Mellanrummet mellan flyglarna helt inbyggd. Träfasad på bottenvåningen och ovan detta en balkong med tätt balkongräcke. Har sannolikt ursprungligen varit en lättare öppen veranda, möjligen inglasad.
- Tillbyggt trapphus mot gården (mot nordväst) beklätt med omålade eternitplattor.

På fastigheten finns en tillbyggnad i form av ett garage i slätputs med två garageportar. Vidare finns en äldre verkstadsbyggnad, successivt tillbyggd samt ett affärshus i ett plan mot Arvidstorpsvägen.

Som avgränsning mot ny gata väster om Folkets hus föreslås en mur uppföras inom allmän plats.

Folkets hus

Vid korsningen mellan Holgersgatan och Arvidstorpsvägen ligger ett kvarter som inrymmer en rad olika funktioner. Här finns bland annat Folkets hus och Stadsteatern samt en restaurang. I byggnaden mot Arvidstorpsvägen finns butiker i bottenplanet och ovanför dessa lägenheter. Inom kvarteret medges även lokaler för skoländamål. Fastigheten är bebyggd med tre olika delar vilka kännetecknas av följande karaktärsdrag.

Folkets hus, Stadsteatern

- Fasadbeklädnad i räfflad gult tegel. Sockel i granit.
- Volym som tydligt återspeglar innehållets funktion (dvs högre byggnadsvolym ovan bakre scenen för ridåer).
- Bearbetad liten/kort takfot.
- Flackt tak belagt med plåt/papp.
- Naturstensomfattning kring entrépartiet mot Holgersgatan.
- Entréparti i ofärgad (ljus) aluminium (ej ursprungligt).
- Skärmtak över hela entrépartiet.
- Plåtarbeten målade i skilda färger. Har ursprungligen varit kopparplåt.
- Två neonskyltar, STADSTEATERN respektive *bio* på fasaden.
- Större reklamskylt på skärmtak ovan entré – varierat innehåll.
- Ljuspartier (6 st) i glasbetong i norrfasaden.
- Inbyggnad (sentida) källarnedgång på norrsida. Gult tegel, vitt trä samt plåt på tak.

Folkets hus restaurangdel

- Fasad i brun slätplåt. Ursprungligen kopparplåt (vissa delar finns kvar).
- Inklädd takfot (plåt) flackt plåtklätt tak.
- Sentida tillbyggnad i markplan mot Holgersgatan. Plåtfasad, putsad sockel, kraftig takfot.
- Fönsterpartier i brun aluminium, breda släta profiler. Fyllning under fönster på bottenvåning folierad. Utrymningsdörr i vit aluminium.
- Indraget entréparti i ofärgad (ljus) aluminium, breda släta profiler.
- Belyst fasadskylt SISI RESTAURANG & BAR.

Folkets hus, kontors och bostadsbyggnad (möteslokaler)

- Fasadbeklädnad i räfflad gult tegel. Bottenvåningen beklädd med rektangulära naturstensplattor (granit). Utformning av de murade hörnen som ger en tydlig visuell markering.

- Balkonger med fronter i gulmålad sinuskorrugerad plåt.
- Öppen större takfot (synliga takbjälkar).
- Tak beklätt med röda tegelpannor, enkupigt.
- Entréparti (huvudentré) och ovan detta placerat större fönsterparti mot Holgersgatan i ofärgad (ljus) aluminium. Breda släta profiler. Har sannolikt tidigare varit i trä (ek). Huvudentrén saknar skärmtak.
- Portomfattning mot Holgersgatan i granit med motivhuggen natursten ovan entré.
- Fönster och entréer i bottenvåningen mot Arvidstorpsvägen i brun aluminium, breda släta profiler och fyllningar. Flera av dessa är folierade. Har ursprungligen varit i oljad ek (något ursprungligt fönster mot Holgersgatan finns kvar).
- Fönster i våning två och tre i brun aluminium. Breda släta profiler. Oklart vilket material de ursprungliga fönstren hade.
- Plåtarbeten målade i skilda färger (grönt, vitt, rött). Har ursprungligen varit kopparplåt.
- Neonskylt (*Folkets* HUS) och en stor fasadklocka.
- Skylt (ljuslåda, röd och vit) Folkets hus ovan entrédörr.

Befintliga byggnader har ett högt kulturhistoriskt värde och får inte rivas. Eventuella förändringar av byggnadernas exteriör skall ske med stor varsamhet. Ändring av exteriören får inte förvanska dess karaktär. Åtgärder som syftar till att återgå till ett mer ursprungligt utseende, utformning och materialval är generellt tillåtna. Beträffande kontorsdelen mot Arvidstorpsvägen är åtgärder som syftar till att åter skapa skyltfönsters öppna, icke folierade utformning är tillåtlig. De delar av fasader och volymer som är av särskilt kulturhistoriskt värde skyddas i detaljplanen genom skyddsbestämmelser (q₁-q₃).

Detaljplanen ger möjlighet till att komplettera kvarteret med en ny byggnad i dess norra del. Tillbyggnaden ska utformas med särskild hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde. Vid hänsyn skall följande punkter särskilt beaktas:

- Takfot ochnock får inte vara högre än hos befintlig byggnad utmed Arvidstorpsvägen. Högsta tillåtna nockhöjd är +27,1 m för nollplanet.
- Takvinkel på tillbyggnaden utmed Arvidstorpsvägen skall vara densamma som hos befintlig byggnad utmed Arvidstorpsvägen.
- Fönster i fasaden mot Arvidstorpsvägen skall vara särskilt omsorgsfullt placerade och utformade.

Genom särskild utformningsbestämmelse (f_1) regleras även att fasader skall utformas med puts i dämpad men ljus kulör. Fasaden mot Arvidstorpsvägen skall utformas så att en förtagning (indragning) skapas i skiftet mellan befintlig och tillkommande byggnad.

Offentlig och kommersiell service

Området är beläget centralt i Falkenberg med ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Större livsmedelsbutiker finns cirka 100 - 400 meter från planområdet. Förskola och grundskola (F-9) finns ca 400 meter norr om planområdet.

Friytor

Väster om gymnasieskolans huvudbyggnad planeras för en större park som skall vara tillgänglig för såväl boende, skolelever och övriga besökare till området i stort.

Närmaste lekplats idag finns vid Norra Ringvägen, ca 300 m öster om planområdet. Fina promenadstråk och rekreationsmöjligheter finns vid Vallarna cirka 400 – 550 meter från planområdet.

Mot Holgersgatan föreslås en entréplats som leder fram till Kunskaps- och kulturcentrums huvudentré. Entréplatsen omsluter delvis byggnaden och har på plankartan markerats med beteckningen TORG. Vid den nya Biblioteksgatans anslutning mot Arvidstorpsvägen föreslås även en mindre torgyta. Torgytan utgör en förlängning av det stråk som leder in till parken norr om planområdet och utgör en visuell entré till parken från Arvidstorpsvägen.

Gestaltning

Till detaljplanen hör ett särskilt gestaltungsprogram. I programmet utvecklas bakgrund och principer som ligger till grund för planområdets utformning.

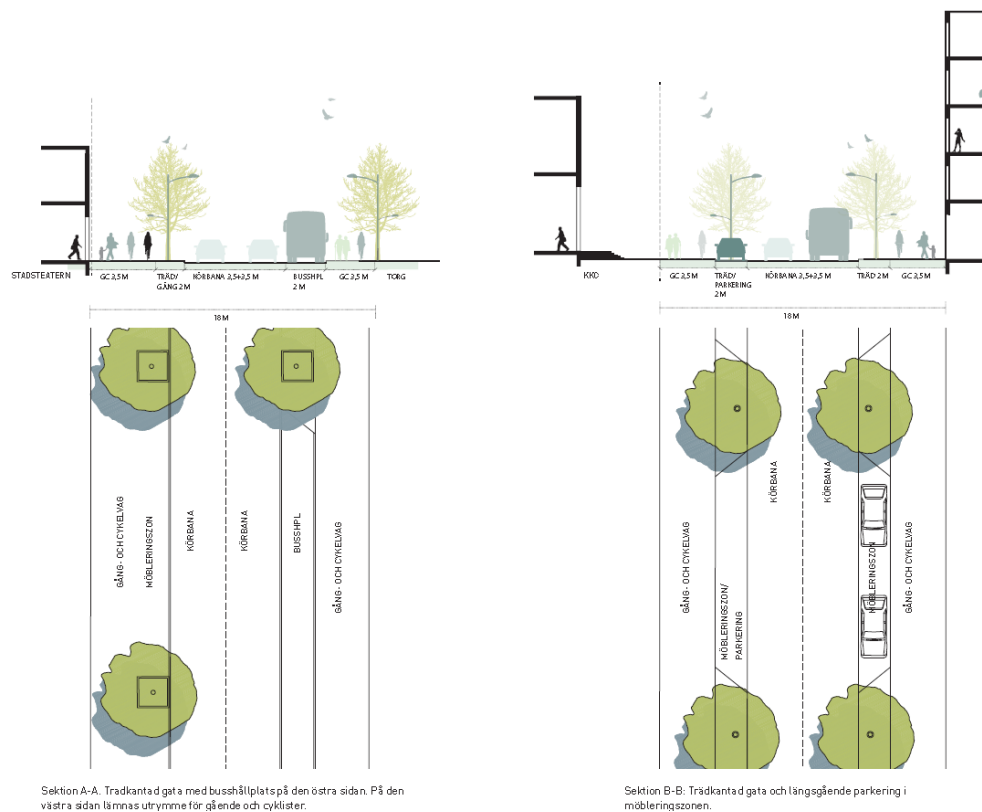
Gatunät

Falkenbergs stads trafiksystem består utav ett antal huvudleder varav fem av dessa även utgör viktiga infartsgator in till stadens centrum. Till centrum leder bland annat Lasarettsvägen, Varbergsvägen, Arvidstorpsvägen, Sandgatan, Nygatan, Halmstadvägen. För trafikens flöde är det en fördel att Falkenberg har så många alternativa infarter till centrum som möjligt. Utanför staden fördelas trafiken in mot

centrum genom trafikplatserna på väg E6 och väg 767. I centrum fungerar Holgersgatan som en viktig transportlänk för bil-, buss och nyttotrafik.

Planområdet trafikmatas från de angränsande gatorna Holgersgatan och Arvidstorpsvägen. I områdets södra del anläggs en ny gata, Biblioteksgatan, som kommer att utformas som ett så kallat shared space, vilket innebär att gatumiljön skall vara utformad på de gåendes villkor. Från gatan sker angöring till det nya Kunskaps- och kulturcentret, förskola samt angränsande bostadskvarter. Den nya gatan har flera viktiga funktioner som entré till Kunskaps- och kulturcentrum och parken från Arvidstorpsvägen. Men även för leveranser till Stadsteatern/Folkets hus samt angöring för bibliotekets bokbussar. Vid evenemang i Stadsteatern och Folkets hus kan gatan även utnyttjas för bussar som hämtar och lämnar besökande.

Holgersgatan föreslås ges en ny utformning på sträckan Nygatan och Arvidstorpsvägen. Utformningen innebär att utrymmet för biltrafik minskas till förmån för gång- och cykelbanor på ömse sidor av gatan. Gång- och cykelbanan utmed vägens västra och norra sida ingår i nu aktuellt planområdet.



Förslag till utformning av Holgersgatan

Gång- och cykeltrafik

I kvarteret och i dess omnejd finns flera för staden viktiga målpunkter såsom Stortorget, Nygatan med sina butiker, Falkhallen och Kunskaps- och kulturcentrum. I Falkenberg är avstånden korta. Flera av målpunkterna lockar dessutom barn och unga, en målgrupp som ofta rör sig till fots eller med cykel.

För att öka tillgängligheten för gående och cyklister föreslås en gång- och cykelbana utmed Igeldammsvägen som sedan fortsätter utmed Klockaregatan. Från Klockaregatan föreslås även en ny gång- och cykelbana utmed Garvareliden som förbinder gatan med Holgersgatan i söder. Möjligheten att promenera från Garvareliden fram till Holgersgatan säkerställs med x-område som anger att berört mark-avsnitt skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik. Inom det centrala parkområdet kommer att finnas gångvägar som förbinder planområdets olika kvarter med varandra.

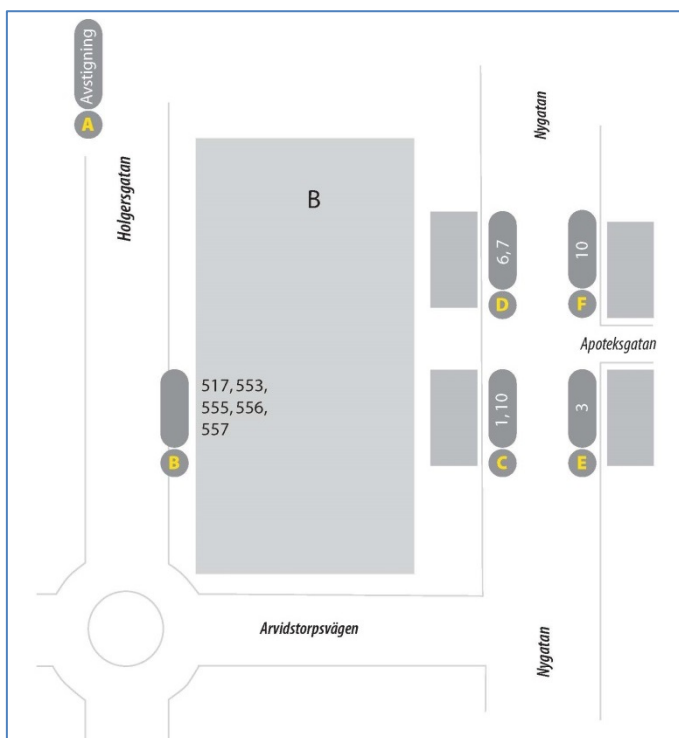


Föreslaget gång- och cykelnät inom stadsdelen Krispeln

Kollektivtrafik

Området är mycket välförsörjt med kollektivtrafik och i direkt anslutning till planområdet finns busshållplatser på båda sidorna om Stortorget för region- och stads-

bussarna. Holgersgatan trafikeras idag av landsbygdslinjerna 517, 553, 555, 556, 557 som alla gör uppehåll vid Stortorget. Samtliga stadsbusslinjer trafikerar också Stortorget men via Nygatan. Busslinje 10 har en särställning bland stadsbusslinjerna då den länkar samman Falkenbergs centrum med tågstationen. Tillgängligheten till busslinje 10 från planområdet är god. Som linjen går idag behöver resenärer korsa Stortorget för att nå busshållplatserna på Nygatan. I framtiden kan det finnas skäl att se över linjedragningen så att buss linje 10 istället trafikerar Holgersgatan.



Busslinjerna runt Stortorget

Parkering, angöring

Befintlig parkering

Inom planområdet finns idag markparkering för bil med sammanlagt ca 155 platser. 40 av dessa är belägen inom allmän platsmark framför Falkhallen och övriga är belägna inom kvartersmark söder om gymnasieskolan. Befintlig cykelparkering till skola och bibliotek rymmer cirka 350 platser.

Parkeringsprinciper

I detaljplanen tillämpas principen att parkeringsbehovet för bostäder och handel mm skall tillgodoses inom respektive kvarter. Gällande parkeringsnorm skall föl-

jas. För bostäder anger denna att minst 8 parkeringsplatser skall anordnas per 1000 m² bruttoarea (*Parkeringsnormer för Falkenbergs kommun antagna av Kommunfullmäktige 2011-03-29 § 46*).

I gällande parkeringsnorm redovisas inga behovstal vad gäller behovet av bilplatser för gymnasieskola. Parkeringsbehovet för Kunskaps- och kulturcentrum har därför uppskattats utifrån resultatet av en genomförd enkätundersökning samt angivna behovstal för handel, se vidare PM trafik.

Kultur- och kunskapscentrum

Parkeringsbehovet för anställda och elever på Kunskaps- och kulturcentrum bedöms vara ca 130 bilplatser och ca 540 cykelplatser.

Kvarteret Krispeln kommer att byggas ut i etapper. Under de inledande byggetapperna kommer parkering för anställda och elever på Kunskaps- och kulturcentrum kunna ske i form av markparkering inom de delar av kvarteret som är obebyggda. Hur parkeringsbehovet för Kunskaps- och kulturcentrum ska tillgodoses på lång sikt kommer att studeras i samband med det fortsatta planarbetet för övriga delar av kvarteret. Detaljplanen ger bland annat möjlighet till att anordna parkering inom bostadskvarteret väster om Kunskaps- och kulturcentrum. Ett komplement till parkeringar inom planområdet är att utöka parkeringsmöjligheter på befintlig parkeringsyta vid Ringvägen, bredvid Stålboms.

De föreslagna lägena för parkering stämmer överens med trafikstrategin för Falkenbergs stad som betonar vikten av att tillskapa nya parkeringsmöjligheter vid infarterna till Falkenbergs centrum för att minska söktrafik och öka möjligheterna för samutnyttjande.

Hälsa och säkerhet

Trafik och buller

Den nya detaljplanen kommer inte att innebära några förändringar vad gäller områdets funktioner eller målpunkter. Områdets huvudfunktioner som gymnasieskola kommer att kvarstå. Den nya detaljplanen bedöms därför inte medföra några större förändringar i trafikmängderna utmed Holgersgatan och Arvidstorpsvägen.

Holgersgatan har en mycket viktig funktion i stadens stadsbild och utgör en ryggrad i Falkenbergs stadskärna. För att säkerställa att det nya stadsrummet som skapas i kvarter Krispeln samspelar med Holgersgatan har ett övergripande gestalt-

ningsprogram tagits fram för Holgersgatan. I detta arbete presenteras övergripande gestaltungsprinciper samt hur Holgersgatan kan ansluta till det nya kvarteret. I arbetet med gestaltungsprinciperna för Holgersgatan har målbilden varit en tydligare centrumkaraktär och en ökad tillgänglighet för gående och cyklister.

Bostadsfasader som angränsar till Arvidstorpsvägen och Igeldammsvägen berörs av ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 55 dBA. Ljudnivåerna utmed fasader som vetter mot områdets centrala park är däremot generellt låga. Goda förutsättningar bedöms finnas för att skapa genomgående lägenheter där minst hälften av boningsrummen vetter mot ljuddämpad sida.

Radon och förorenad mark

Området bedöms som låg- till normalradonmark. Det rekommenderas att alla planerade byggnader dimensioneras för normalradonmark, dvs. utförs radonskyddande (Geotekniskt PM 2015-09-10).

Det finns en mycket omfattande historik av markmiljöundersökningar och provtagningar inom delar av planområdet, främst de före detta industribyggnaderna. Flera äldre industribyggnader har rivits och marken under har sanerats. I samband med rivning av gymnasieskolans hus 1 och 2 genomförs sanering av påträffade föroreningar. Eventuell ytterligare sanering av mark skall vara utförd innan byggnation får påbörjas.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger som lägst på nivån +12,8 m över havet och eventuella framtida klimatförändringar bedöms inte ge risk för översvämning. Det bedöms inte heller finnas risk för skred eller erosion inom planområdet.

Teknisk försörjning

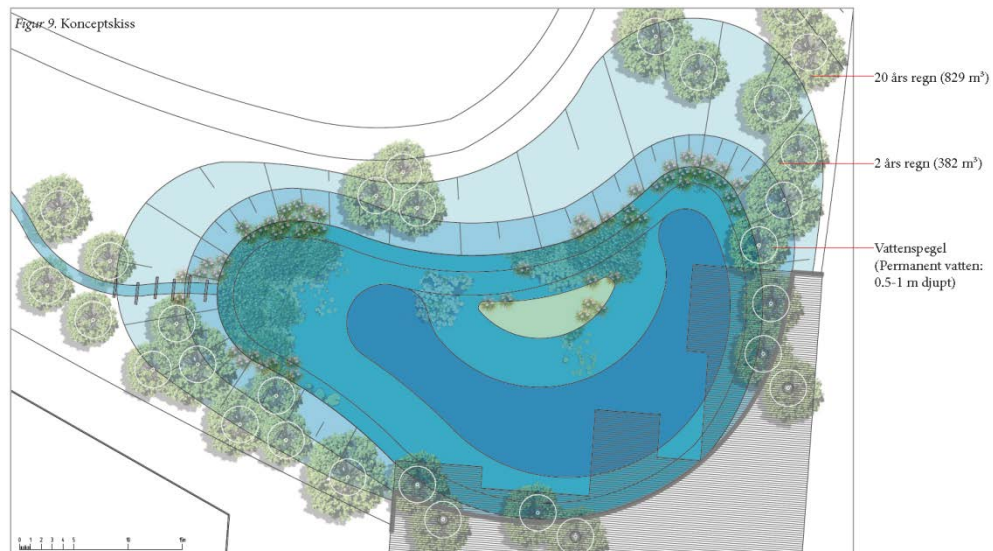
Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s (Vatten i Väst AB) verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Huvudledningar för vatten- och avlopp finns i nuvarande Fabriksgatans förlängning, mellan Arvidstorpsvägen och Holgersgatan. I Garvareliden och dess förlängning mot Holgersgatan samt i Igeldammsvägen finns även flertalet ledningar.

Dagvatten från området föreslås ledas till en ny damm i parkens södra del. Vattenståndet i dammen kommer att variera med hänsyn till nederbörden. Genom att

anlägga grönytor med infiltrationskapacitet runt dammen kan den angränsande marken nyttjas som parkmark då vattenståndet är lägre.

Planerade nya byggnader skall utföras med lokal tryckstegring av dricksvatten. Denna tryckstegring skall dimensioneras enligt ABVA. Lägsta vattenytan i VIVAB:s högreservoar är normalt +56.0



Exempel på utformning av dammen

Värme, gas, el, bredband och opto

Teknisk infrastruktur är väl utbyggt inom planområdet. Huvudstråk för el finns i Fabriksgatans förlängning och befintlig transformatorstation söder om gatan utgör en knutpunkt för matning till stora delar av centrum. Detaljplanen ger möjlighet till att omlokalisera transformatorstationen inom det blivande bostadskvarteret i samband med att nya bostäder uppförs. Ytterligare en transformatorstation finns norr om Falkhallen.

I Garvareliden och dess förlängning mot Holgersgatan finns flertalet ledningar. Området är anslutet till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

Förutsättningarna för att uppföra en sopsug för avfallshantering kommer att studeras i samband med fortsatta projektering. Mark har reserverats norr om Falkhallen. En utbyggnad i detta läge kan komma att kräva omlokalisering av befintliga ledningar.

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

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas. Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet handläggs med utökat planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (SFS 2010:900) 5 kap 7§.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner 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 inte längre garanterad bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Planområdet omfattas av detaljplan nr 314, del av Krispeln, Falkenbergs gymnasium m.m. Detaljplanen vann laga kraft 2010-01-12 och genomförandetiden på 10 år har inte gått ut. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider.

Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskap har kommunen rätt men även skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap

innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång skall ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Ansvarsfördelning

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

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

VIVAB ansvarar för in- och utlopp till och från dammen. Kommunens parkavdelning ansvarar för övrig skötsel av dammen med tillhörande trädäck

Planerade nya byggnader skall utföras med lokal tryckstegring av dricksvatten. Denna tryckstegring skall dimensioneras och bekostas av byggherren enligt ABVA. Lägsta vattenytan i VIVAB:s högreservoar är normalt +56.0

Falkenbergs Energi AB (FEAB) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. E.ON är distributör av energigas inom området.

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

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmänna platser	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun
Kvartersmark	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E	Ledningshavare	Ledningshavare
u	Ledningshavare	Ledningshavare

Avtal

Ett eller flera avtal kommer att tecknas med Falkenbergs Bostads AB som fastighetsägare inom området. Avtalen kommer att reglera inköp av fastigheten Navet 1

och eventuellt erläggande av exploateringsersättning enligt tidigare tecknad avsiktsförklaring.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning

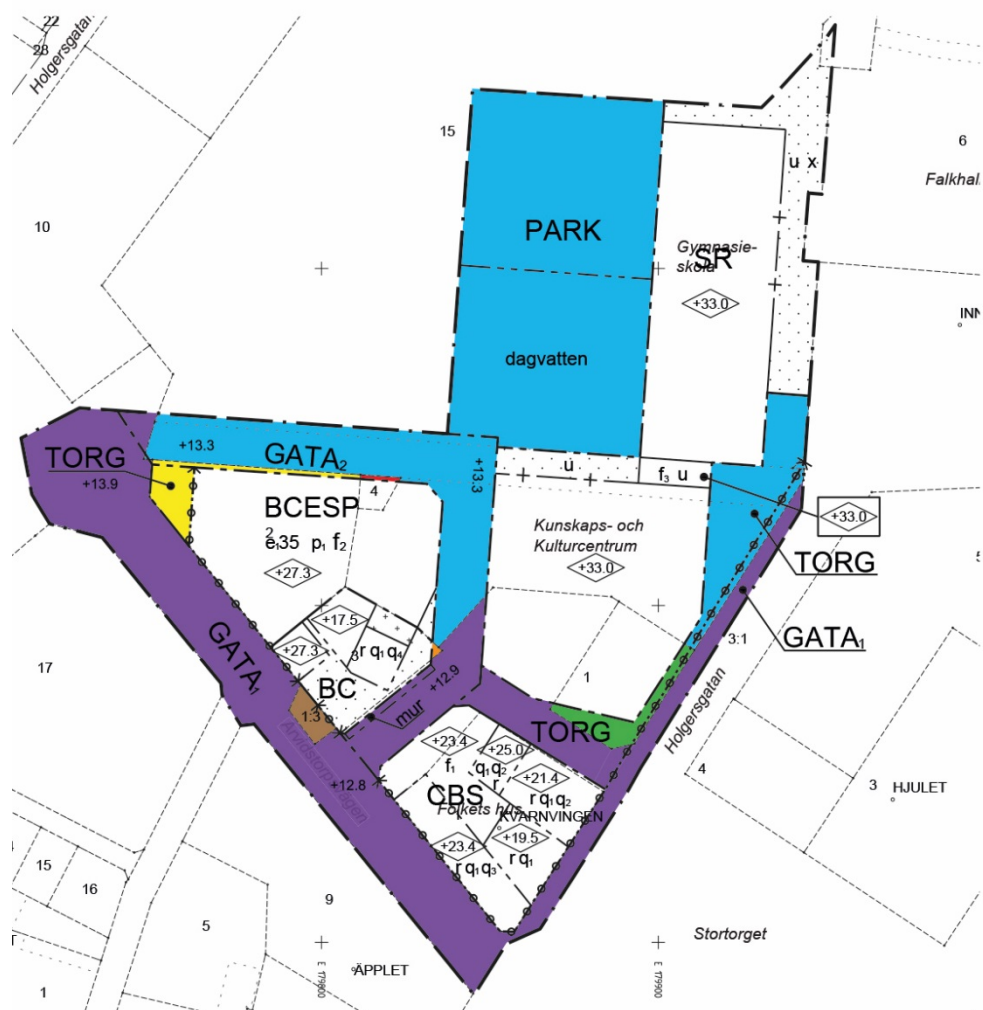
Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och några av fastigheterna måste justeras så att de anpassas till detaljplanen. Nedan redovisas konsekvenserna för samtliga berörda fastigheter.

<i>Fastighet</i>	<i>Användning</i>
Krispeln 15	Kan utökas med Navet 1.
Kvarnvingen 1	Kan utökas med del av Innerstaden 3:1.
Kvarnvingen 3	Kan utökas med del av Innerstaden 3:1.

Detaljplanen redovisar att mark för allmän plats skall upplåtas på följande fastigheter (delar är redan upplåtna). Färgmarkeringar; se karta nedan.

<i>Fastighet</i>	<i>Användning</i>
Innerstaden 3:1	Gata, torg (lila)
Innerstaden 1:3	Gata (brunt)
Krispeln 15	Gata, torg, park (blått)
Kvarnvingen 2	Gata, torg (gult)
Kvarnvingen 3	Gata (orange)
Kvarnvingen 4	Gata (rött)
Navet 1	Torg (grönt)



Allmän platsmark

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen. Där beslutas också vilka andelstal de deltagande fastigheterna skall åsättas. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning på kvartersmark om så behövs. Gemensamhetsanlägg-

ning bör bildas för anläggningar som skall skötas och nyttjas gemensamt, exempelvis parkeringsplatser.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns redan ett flertal rättigheter för befintliga underjordiska ledningar. Servitut eller ledningsrätter upprättas för tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisade. Inom dessa områden kan ledningsrätt alternativt servitut för underjordiska ledningar upplåtas. Eventuellt säkerställande av ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för. Vid ändring av ledningar kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Anläggningar inom kvartersmark, E (teknisk anläggning) kan upplåtas genom ledningsrätt, servitut eller annan nyttjanderätt då ägaren till den tekniska anläggningen inte äger marken.

I de områden där plankartan redovisar x-områden finns befintligt servitut som säkerställer rättigheten (13-IM2-10/2225).

Ansökan om lantmäteriförrättning

Det statliga Lantmäteriet i Halmstad är fastighetsbildningsmyndighet i Falkenbergs kommun. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättningar som krävs för att genomföra detaljplanen och respektive exploatör betalar de delar som är knutna till fastigheten som de exploaterar.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

Allmän platsmark inom privatägd fastighet skall inlösas av Falkenbergs kommun såsom huvudman för allmän platsmark.

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.

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.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa.

I samband med rivning av gymnasieskolans hus 1 och 2 genomförs sanering av påträffade föroreningar. Eventuell ytterligare sanering av mark bekostas av berörd markägare/exploatör. Sanering skall vara utförd innan byggnation får påbörjas.

Konsekvenser

Miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram av kommunen. I denna görs bedömningen att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte.

Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Förändringar/effekter

Området

Detaljplaneområdet omfattar ett centralt beläget område i Falkenbergs stad och syftet är att möjliggöra en ny byggnad för gymnasieskolan, huvudbibliotek och kultur-

skola samt utrymme för bland annat bostäder. Området är idag utbyggt och detaljplaner för området finns sedan tidigare. Den nya detaljplanen ska ge utrymme för en ny huvudbyggnad och ytterligare byggrätter för bostäder i området runt omkring skola, kulturskola och bibliotek.

Den nya detaljplanen kommer att innebära förändringar i förhållande till områdets utseende idag och gällande detaljplan. Förändringarna handlar dock mycket om hur strukturen på området och en förtätning av området med möjlighet att bygga fler bostäder.

Området är idag bebyggt och stora delar av området består av hårdgjorda ytor. Föreslagen ny bebyggelse är i huvudsak lokaliserade till områden som idag är bebyggda eller hårdgjorda. Kring Gula villan finns idag ett grönområde. Detta föreslås utvidgas och utvecklas till en större park.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några stora miljöproblem. I samband med rivning av hus kommer sanering av förorenad mark ske. Nya moderna byggnader har också förutsättningar för att vara energieffektivare än äldre byggnader. Alla dessa delar bidrar till en hållbar utveckling.

Översiktsplan/Delöversiktsplan

Syftet med detaljplanen ligger i linje med översiktsplanens strategi att förtäta och komplettera i kommunens knutpunkter, bygga i kollektivtrafiknära och servicenära lägen samt att förstärka Falkenbergs stad. Detaljplanens syfte motverkar inte intentionerna i DÖP för centralortsområdet.

Riksintressen och Natura 2000

Detaljplanen är att betrakta som en utveckling av befintlig tätort och riksintresset för Hallands kustområde utgör därför inget hinder. Riksintresseområde för naturvård, kulturmiljövård respektive friluftsliv bedöms inte beröras av förslaget. Natura 2000-området bedöms inte beröras av detaljplanen.

Kulturmiljö

I bebyggelseinventeringen är gymnasieskolans huvudbyggnad samt två angränsande byggnader i tidigare läderfabrik klassats som värde "C". En av dessa byggnader är riven och även den byggnad som idag inrymmer bibliotek avses att rivas med hänsyn till föroreningar. Även Murtanhuset som har klassats i kategorin "C" avses rivas för att ge plats för det nya Kunskaps- och kulturcentrum. Detaljplanen ger möjlighet att ersätta befintlig affärslokal vid Arvidstorpsvägen inom fastigheten

Kvarnvingen 3 med en ny byggnad. Övriga hus som finns dokumenterade i bebyggelseinventeringen kommer att bevaras. Påverkan bedöms som liten-medel.

Natur och friluftsliv

Centralt i området redovisas en större park på allmän plats.

VA och Dagvatten

Ett utbyggt dagvattensystem finns inom området.

Förorenad mark

Ett av huvudsyftena med att riva delar av den nuvarande skolbyggnaden och bygga det nya kunskaps- och kulturcentrum är att komma till rätta med föroreningsproblematiken. I samband med rivning av berörda byggnader genomförs sanering av påträffade föroreningar.

Trafik och buller

Bostadsfasader som angränsar till Arvidstorpsvägen berörs av ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 55 dBA. Ljudnivåerna utmed fasader som vetter mot områdets centrala park är däremot generellt låga. Goda förutsättningar bedöms finnas för att skapa genomgående lägenheter där minst hälften av boningsrummen vetter mot ljuddämpad sida.

Människors hälsa

Falkenbergs fjärrvärmeverk är beläget drygt 300 m norr om planområdet. I samband med detaljplan för Tånga Parkstad har en riskanalys utförts (Norconsult 2016-09-30). För fjärrvärmeverket bedöms det vara buller från anläggningen som är dimensionerande för vilket skyddsavstånd som krävs för att undvika störningar för nya bostäder. Bullret från anläggningen bedöms understiga riktvärden för industribuller på 150 m avstånd från anläggningen. Därför bedöms att ett skyddsavstånd på 150 m, räknat från skorstenarna bedöms vara tillräckligt i riktning mot närmaste planerade bostadskvarter.

Ägaren till transformatorstationen (FEAB) har uppskattat att skyddsavståndet till bostäder från stationen behöver vara 5 meter.

Miljömål

De miljömål som i första hand berörs är Giffri miljö och God bebyggd miljö. Ett genomförande av detaljplanen ligger i linje med miljömålen. Ett genomförande

innebär att föroreningsituationen i området blir mer undersökt samt att föroreningarna saneras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och laxfiskvatten

Inga vattenförekomster påverkas direkt av planområdet. Recipient för dagvatten är Ätran (Mynningen-Vinån). Vattendraget klassas som måttlig ekologisk status baserat på dålig morfologisk status, måttlig konnektivitet samt måttlig kemisk status (zink). Ätran uppnår inte god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver.

Ätran (mynningen-Ätraforsdammen) är utpekad som laxfiskvatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för laxfiskvatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eller laxfiskvatten. Förändringen av dagvattensituationen blir mycket liten då planområdet redan idag är ianspråktaget.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. Falkenbergs kommun ingår i IVLs övervakningsprogram Urban nätverket. I Falkenbergs kommun mäts halten av kvävedioxid, VOC och halten av sot och svaveldioxid i urban bakgrund under vinterhalvåret. Halterna av svaveldioxid underskrider både miljö kvalitetsnormen och miljömålet (som ligger betydligt lägre). För kvävedioxid har halten/dygn överskridit nedre utvärderingströskeln vid ett tillfälle 2009. Halterna av VOC underskrider såväl miljö kvalitetsnormen som övre och nedre utvärderingströsklarna. Urbana bakgrundshalter klarar alltså miljö kvalitetsnormerna med god marginal och trenden är att halterna sjunker. Vägarna runt detaljplaneområdet är idag inte så hårt trafikerade att ett överskridande av miljö kvalitetsnormer är sannolikt. En trafikmätning kommer att genomföras i samband med framtagandet av detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Den sociala konsekvensbeskrivningen nedan utgår från utvecklingen av stadsdelen Krispeln i sin helhet, se avsnittet Stadsdelen Krispeln sidan 6.

Identitet

Området har en gammal historik med den gamla läderfabriken och garveriet och inom området finns det även några byggnader bevarade, t ex den gamla sjukstugan.

Detta präglar dock inte området i någon större utsträckning i dag. Planområdet bär också spår från olika årsringar av Falkenbergs bebyggelseutveckling. Området har en relativt sluten karaktär.

Planförslaget öppnar upp området, vilket gör det naturligare för fler att röra sig här och vara delaktiga i att skapa områdets identitet. I arkitekttävlingen som genomfördes så fokuserar det vinnande förslaget på platsbildningen i området och utvecklar de estetiska värdena.

Vardagsliv

Utvecklingen av kultur och utbildning står i centrum för hela projektet. De befintliga huvudfunktionerna som gymnasieskola och bibliotek gör området till en målpunkt som används i vardagen. Detaljplanen möjliggör en ombyggnad så att skol- och biblioteksfunktioner blir mer samlade och ändamålsenliga. Befintligt grönområde i områdets centrala del vidareutvecklas. Möjlighet finns att komplettera detta med t ex en lekplats eller utomhusaktivitet för både ungdomar och äldre.

Förslaget innebär också en förtätning av området med möjlighet att öka antalet bostäder. Det skapar en variation av målpunkter under dygnet, större flöden av människor och fler bostäder med uppsikt över området. Därmed skapas bättre förutsättningar för trygghet kvälls- och nattetid. Kvinnor tenderar att undvika att vistas ute under de mörka delarna av dygnet i större utsträckning än män, på grund av upplevd otrygghet. Att den fysiska miljön kan bidra till att öka den upplevda tryggheten är därför positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Inom området finns goda kommunikationer för olika trafikslag och större matbutiker på bekvämt gångavstånd från planområdet. Det gynnar kvinnor som generellt tenderar att åka kollektivt i större utsträckning än män och ta större ansvar för matinköp. Det är också positivt för utvecklingen mot ett mer jämställt samhälle, eftersom närhet till service och kommunikationer gynnar dem som vill bryta ojämställda mönster. Olika valmöjligheter gynnar även dem som befinner sig i en förändrad livssituation.

Mötesplatser och målpunkter

Gymnasieskolan och Kunskaps- och kulturcentrum gör området till en målpunkt för en variation av målgrupper. Här finns det möjlighet att möta både nära och yttliga bekanta. Framförallt den senare kategorin är viktig för känslan av delaktighet i ett större sammanhang och för att platsen ska upplevas som inkluderande.

Planförslaget öppnar upp området, vilket gör det naturligare för fler att röra sig här. Det skapas en tydlig entré som riktar sig mot Folkets hus. Flera funktioner samlas därför kring en tydlig offentlig plats och skapar en mötesplats som bjuder in till användning. Det tillkommer en torgyta och en grönyta som båda har stor potential att bli mötesplatser där många rör sig.

Förslaget skapar även förutsättningar för ett mer levande gatuliv och därmed fler möten. De nya gångvägarna gör det lättare att nå målpunkter inom planområdet till fots, samt att det blir lättare att orientera sig genom kvarteret.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen har upphöjda gårdar, vilket skapar en tydlig uppdelning mellan allmän plats och privat, samtidigt som det bidrar till en öppen och orienterbar struktur.

Barriärer

Planförslaget innehåller gång- och cykelstråk igenom området, vilket minskar de barriäreffekter som skapas av byggnadernas placering idag.

Förslaget innehåller gator som är shared space, det vill säga gatutrymmen som delas av olika trafikslag. Det är viktigt att dessa gator utformas så att fotgängare och cyklister känner sig bekväma med att röra sig där på sina villkor, annars kan gatorna upplevas som barriärer för dessa trafikslag.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan Samhällsbyggnadsavdelningen i Falkenbergs kommun och Norconsult AB. Planhandlingar har utarbetats av Gunnar Håkansson, Eva-Marie Larsson, Sonja Pettersson och Karin Edeskog vid Norconsult AB. Illustrationskarta har utarbetats i samverkan med Fojab arkitekter som även svarat för perspektivbilder. Sabina Uzelac har varit handläggare för detaljplanen på samhällsbyggnadsavdelningen. I kommunens arbetsgrupp för detaljplanen har följande medverkat: Josefin Selander, Irene Wigroth, Johan Risholm, Janna Andersson, Daniel Helsing.

Sabina Uzelac
Planarkitekt

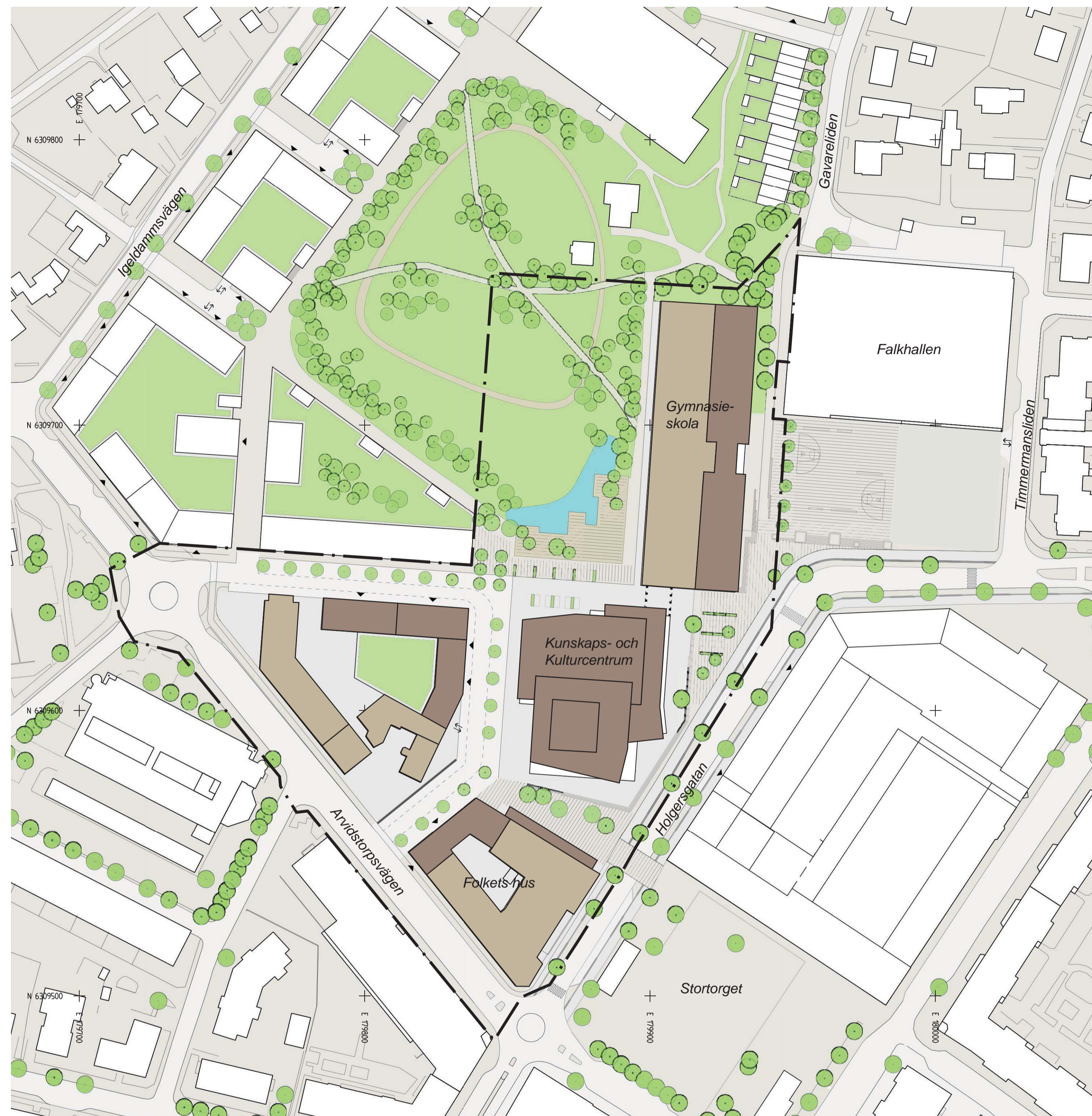
Daniel Helsing
T.f. Planchef

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun
2017-03-28 § 51 intygar:

Sabina Uzelac
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2017-04-21 intygar:

Sabina Uzelac
Planarkitekt



TECKENFÖRKLARING

- Planrådets gräns
- Befintlig byggnad
- Ny byggnad

PLANENS SYFTE:

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad stadsbebyggelse med skola, handel, kontor, kultur, bibliotek, idrott, centrumfunktioner och bostäder m.m.

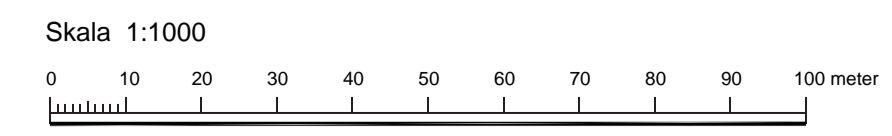
UPPLYSNINGAR

- Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

- Övriga handlingar:
- Mjölteknisk markundersökning, Sweco 2012-03-09
- Geoteknisk utredning, Norconsult 2015-09-14
- Behovsbedömning, Falkenbergs kommun 2015-11-11
- PM parkering, Falkenbergs kommun 2016-10-25
- Dagvattenutredning, Cowi oktober 2016-10-25
- Gestaltungsprogram, Fojab arkitekter 2016-10-25
- Skuggstudie, Fojab 2016-10-11

Planhandlingar är upprättade av arkitekt Gunnar Håkansson vid Norconsult i Göteborg

Illustrationskarta



Detaljplan för del av Kv Krispeln m fl Kunskaps- och kulturcentrum		
ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande		
Upprättad 2016-05-10, Reviderad 2017-02-28		Planen är ritad i koordinatsystem Plan: Sweref 98 12 00 Höjd: RH 2000
Sabina Uzelac Planarkitekt	Daniel Helsing T.f. planchef	A1 = Skala 1:1000 A3 = Skala 1:2000
Antagen av kommunfullmäktige: 2017-03-28 § 51 Intryck:	Laga kraft vunnit: 2017-04-21 Intryck:	335
Sabina Uzelac	Sabina Uzelac	