

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets grän
- — — Användningsgrän
- — — Egenskapsgrän

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde. Lekplatser och gångvägar får anläggas.
- GC-VÄG** Gång- och cykeltrafik
- GÅNGVÄG** Gångtrafik

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B1** Bostäder. Högsta totalhöjd: 8.0 meter. Källare får medges om erforderligt ledningsfall kan erhållas. Dräneringsvattnen från källarplan/suterrångsvåning ska pumpas till förbindelsepunkten för dagvatten. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Komplementsbyggnad, som ej får innehålla bostadsrum, ska placeras minst 1 meter från tomtgräns.

**Förslag till ny formulering:**  
Planbestämmelserna B2 och B3 föreslås få samma lydelse samt omformuleras enligt nedan

**B2** Bostäder. Ett plan. Vind får inredas och källarvåning anordnas. Byggnadshöjd max 3,5 m, för byggnad med anordnad suterrångsvåning dock 4,5 m. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementsbyggnad, som ej får innehålla bostadsrum, skall placeras minst 1 m från tomtgräns alternativt sammanbyggas i tomtgräns. Största byggnadsarea per bostadstomt är 250 m<sup>2</sup>.

**B3** Bostäder. Ett plan. Vind får inredas och källarvåning anordnas. Byggnadshöjd max 3,5 m, för byggnad med anordnad suterrångsvåning dock 4,5 m. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementsbyggnad, som ej får innehålla bostadsrum, skall placeras minst 1 m från tomtgräns alternativt sammanbyggas i tomtgräns. Största byggnadsarea per bostadstomt är 250 m<sup>2</sup>.

- B4** Bostäder. Högsta byggnadshöjd: 3.5 meter. Högsta totalhöjd: 7.5 meter. Färdigt golv i bostadshus ska vara minst 30 cm över färdig mark vid husliv. Suterrångsvåning får ej anordnas. Endast källarlösa hus. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns alternativt byggas samman i tomtgräns. Komplementsbyggnad, som ej får innehålla bostadsrum, ska placeras minst 1 meter från tomtgräns.
- C1** Kyrka
- C2** Samlingslokal. Se planbeskrivning. Högsta totalhöjd: 7.5 meter.
- E** Tekniska anläggningar. Högsta totalhöjd: 4.0 meter.
- H1** Handel, högst 1500 kvm byggnadsarea, en våning. Högsta totalhöjd: 9.5 meter.
- S** Skola. Högsta totalhöjd: 9.5 meter.

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- damm Dagvattendamm får anordnas så att stängsel ej erfordras

## UTNYTTJANDEGRAD

- e,000 Största totala byggnadsarea inom kvarteret i kvadratmeter
- e,00 Största antal fastigheter inom kvarteret
- e,00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- e,000 Största byggnadsarea per bostadstomt

**ÄNDRING AV DETALJPLAN**  
Denna detaljplan har ändrats genom beslut 2015-03-10 884  
Se akt

SE OVAN

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage etc. Placering och utformning av nya byggnader ska ske med hänsyn till det exponerade läget.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Utfart får inte anordnas

## MARKENS ANORDNANDE

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
  - n<sub>1</sub> Häck ska finnas vid fasthetsgräns mot fastighet 2340
  - parkering Parkering får anordnas
- Erforderlig parkering skall anordnas inom tomtmark.
- Stenmurar inom kvarters- och naturmark ska bevaras.
- 1.5 meter från byggnad ska marken vara 10 cm lägre än vid sockel

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- +0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta byggnadshöjd för komplementsbyggnad är 3.5 meter och högsta totalhöjd är 5.0 meter

Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från gräns mot natur

Planbestämmelse under rubriken **PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
Ny bostadsbebyggelse belägen i föreslaget kvarter med entrégatus anslutning till matarvägen belägen lägre än höjdkurva +50,0 ska utföras med trafosadar och sadeltak. Beträffande färgsättning mm för sådan bebyggelse, se gestaltungsprogram.

## VARSAMHET

- k Vid ändring av byggnaderna och vid nybyggnation ska den helhetsmiljö vilken utgörs av kyrkan och byggebysens utmed Kyrkovägen särskilt beaktas. Se även planbeskrivning.

## VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

- q<sub>1</sub> Särskilt värdefull bebyggelse (som avses i 3 kap. 12 § PBL)
- q<sub>2</sub> Ekar ska behållas och om nödvändigt ersättas genom nyplantering.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
  - a<sub>1</sub> Bygglov får inte ges förrän arkeologisk utredning och eventuell förundersökning avslutats
- Kommunen är ej huvudman för allmän plats. Se vidare i genomförandebeskrivning.

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Skrea 6:63 m fl

FALKENBERGS KOMMUN  
2006-05-24 rev. 2006-11-22 rev. 2006-12-01  
rev. 2007-04-03

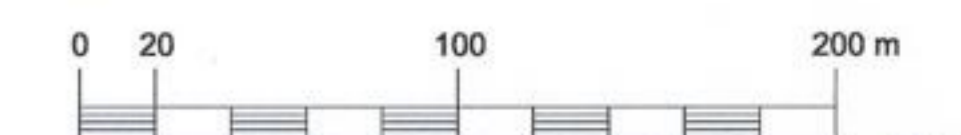
## Plankarta med bestämmelser

Stadsbyggnadskontoret  
Falkenbergs kommun  
SWECO FFNS Arkitekter  
Samhällsplanering och Landskap  
Göteborg  
Johan Risholm  
Jesper Adolffsson

Antagen av kommunfullmäktige  
Falkenbergs kommun  
2007-06-28 §105 intygar:  
Johan Risholm  
Planarkitekt

Genom regeringens beslut 2008-11-27  
har denna detaljplan vunnit laga kraft  
2008-11-27 intygar:  
Johan Risholm  
Planarkitekt

Skala 1:2000 A1  
Skala 1:4000 A3



Planen är ritad i koordinatsystem: Plan RT RO2 5 gon Väst 0:-15, Höjd RH00

Här gäller B76

Här gäller B77





FALKENBERG

Kommunstyrelseförvaltningen  
Stadsbyggnadskontoret

Datum  
2014-11-07

Detaljplan för  
**SKREA 6:63 m fl**  
(Skrea kyrkby)  
Falkenbergs kommun

## Förslag till ändring av planbestämmelser i gällande detaljplan.

Detaljplan för Skrea 6:63 m fl (Skrea kyrkby), Falkenbergs kommun är antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28 §105 och laga kraftvunnen 2008-11-27.

### Bakgrund

Detaljplanen upprättades främst för att möjliggöra utbyggnad av nya bostadskvarter i backen ovan Skrea kyrkby. Detaljplanen omfattar dock även befintlig bebyggelse runt kyrkan samt ett antal befintliga privata bostadsfastigheter, med anslutning till Golfvägen.

I samband med utbyggnaden har behov av att ändra gällande plans bestämmelser angående främst höjdsättning och reglering av husform uppkommit. Gällande bestämmelser utgick från att alla VA-ledningar skulle ligga i gatorna och tog inte tillräcklig hänsyn till den kuperade terrängen. Förslag har därför uppkommit om att frigöra möjligheten till att mer omfattande kunna bygga suterränghus, att frikoppla sig från höjdsättning i förhållande till gata samt att möjliggöra hus med plattare tak i de högre liggande delarna av området.

Kommunstyrelsen har 2014-11-04 beslutat ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra sådant planarbete och avtal rörande kostnader för detta arbete har träffats med Brunkulle fastighets AB.

### Förslag

Planbestämmelserna B2, B3 samt planbestämmelse som hänvisar till gestaltningsprogrammet föreslås omformuleras. Planbestämmelsen B3 gäller för två kvarter i terräng med förhållandevis stark lutning –ett i väster och ett högst upp i nordost– medan planbestämmelsen B2 gäller för övriga föreslagna nya kvarter inom planområdet. Planbestämmelsen angående gestaltningsprogrammet omfattar i gällande plan hela planområdet.

Gällande detaljplans bestämmelser, vilka föreslås ersättas:

- B<sub>2</sub>** *Bostäder. Högsta byggnadshöjd: 3,5 m. Högsta totalhöjd: 7,5 m.  
Färdigt golv i bostadshus skall vara minst 30 cm över färdig mark vid husliv.  
Suterrängvåning får ej anordnas. Endast källarlösa hus.  
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementsbyggnad, som ej får innehålla bostadsrum, skall placeras minst 1 m från tomtgräns alternativ byggas samman i tomtgräns.  
Största byggnadsarea per bostadstomt är 250 kvm varav högst 40 kvm för komplementsbyggnad (garage/uthus).*

- B<sub>3</sub>** *Bostäder. Högsta byggnadshöjd: 5,0 m. Högsta totalhöjd: 9,0 m.  
Dräneringsvatten från källarplan/suterrängvåning skall pumpas till  
förbindelsepunkten för dagvatten.  
Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementsbyggnad, som ej  
får innehålla bostadsrum, skall placeras minst 1 m från tomtgräns alternativ byggas  
samman i tomtgräns.  
Största byggnadsarea per bostadstomt är 250 kvm varav högst 40 kvm för  
komplementsbyggnad (garage/uthus).*

Planbestämmelse under rubriken **PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
*Ny bostadsbebyggelse ska utföras med träfasader och sadeltak. Beträffande  
färgsättning etc. se gestaltungsprogram.*

### Förslag till ny formulering:

Planbestämmelserna B<sub>2</sub> och B<sub>3</sub> föreslås få samma lydelse samt omformuleras enligt nedan

- B<sub>2</sub>** *Bostäder. Ett plan. Vind får inredas och källarvåning anordnas.  
Byggnadshöjd max 3,5 m, för byggnad med anordnad suterrängvåning dock 4,5 m.  
Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns.  
Komplementsbyggnad, som ej får innehålla bostadsrum, skall placeras minst 1 m från  
tomtgräns alternativ sammanbyggas i tomtgräns.  
Största byggnadsarea per bostadstomt är 250 m<sup>2</sup>.*
- B<sub>3</sub>** *Bostäder. Ett plan. Vind får inredas och källarvåning anordnas.  
Byggnadshöjd max 3,5 m, för byggnad med anordnad suterrängvåning dock 4,5 m.  
Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns.  
Komplementsbyggnad, som ej får innehålla bostadsrum, skall placeras minst 1 m från  
tomtgräns alternativ sammanbyggas i tomtgräns.  
Största byggnadsarea per bostadstomt är 250 m<sup>2</sup>.*

Planbestämmelse under rubriken **PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
*Ny bostadsbebyggelse belägen i föreslaget kvarter med entrégatas anslutning till  
matarvägen belägen lägre än höjdkurva +50,0 ska utföras med träfasader och sadeltak.  
Beträffande färgsättning mm för sådan bebyggelse, se gestaltungsprogram.*

### Konsekvenser

Föreslagen åtgärd bedöms inte få negativa konsekvenser då VA- och dagvattensystemet nu är utbyggt i området, då Plan- och bygglagens regler om tillgänglighet bevakas i samband med bygglovsprövning samt då bestämmelser om mer traditionellt utformade hus med sadeltak bibehålls i den södra delen av området.

### STADSBYGGNADSKONTORET

Johan Risholm  
stadsarkitekt /planarkitekt

Bilagor  
Gällande detaljplanekarta  
Karta visande höjdkurva +50

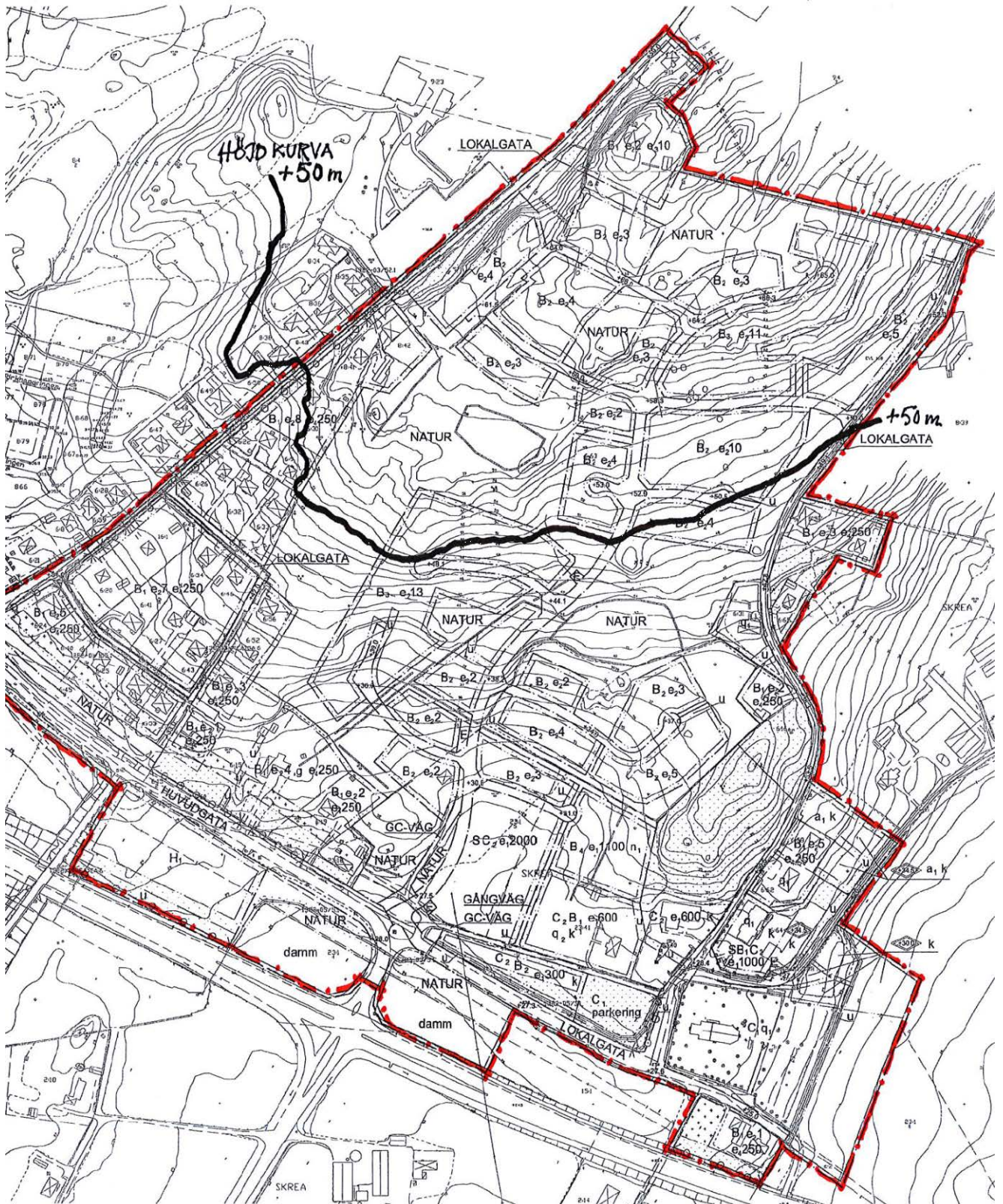
Antagen av kommunstyrelsen i  
Falkenbergs kommun 2015-03-10  
§ 84 intygar:

Johan Risholm  
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsens i Hallands län  
beslut 2015-03-26 har denna ändring av  
detaljplan vunnit laga kraft 2015-04-07  
intygar:

Johan Risholm  
Planarkitekt

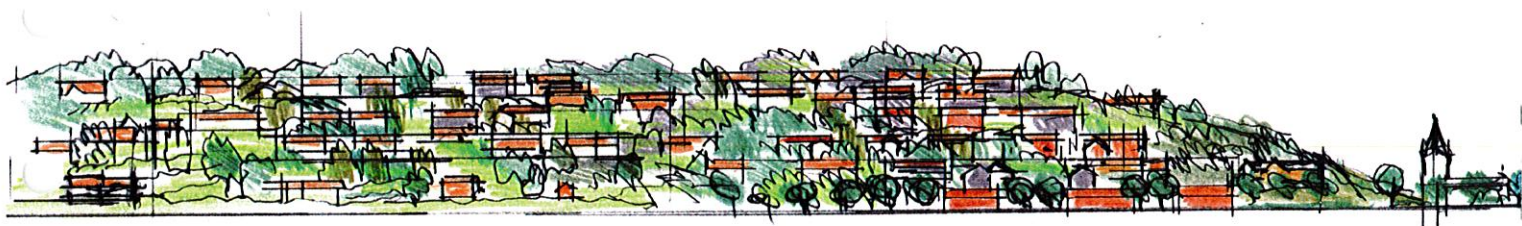








Detaljplan för  
**Skrea 6:63 m.fl.**  
Falkenbergs kommun



## Planbeskrivning

Antagandehandling 2006-05-24, rev. 2006-11-22,  
rev. 2007-04-03



# INNEHÅLL

1. Sammanfattning	2
2. Planens syfte och huvuddrag	3
3. Förutsättningar	4
4. Detaljplaneförslaget	11
5. Konsekvenser	18
6. Genomförande	19
7. Huvudmannaskap för allmänna platser	19
8. Medverkande tjänstemän	19

Detaljplanen har tagits fram av SWECO FFNS på uppdrag av Falkenberg kommun, Stadsbyggnadskontoret.

SWECO FFNS Arkitekter  
Samhällsplanering och Landskap  
Jesper Adolfsson  
Ann Legeby  
Ylva Ljungström  
Ingela Svensson



Detaljplan för  
**Skrea 6:63 m.fl.**  
Falkenbergs kommun

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

#### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Gestaltungsprogram
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsritning

#### Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bedömning om betydande miljöpåverkan (från programskedet)

#### Utredningar

- Vegetationsinventering med analys, Teutsch Landskapsarkitekter. 2004-11-15 rev. 2006-10-24
- Skrea 6:63 m.fl. Förslag, bostadsområden, Tore Kvist. 2005-02-21
- Trafik i Skrea, SWECO VBB. 2006-03-20 rev. 2006-11-17
- Arkeologisk utredning, Skrea Kyrkobjär, Magnus Svensson. 2006
- Översiktlig geoteknisk undersökning, SWECO VBB, 2006-07-10 rev. 2006-10-31
- Ledningsplan, SWECO VBB, 2006-11-21

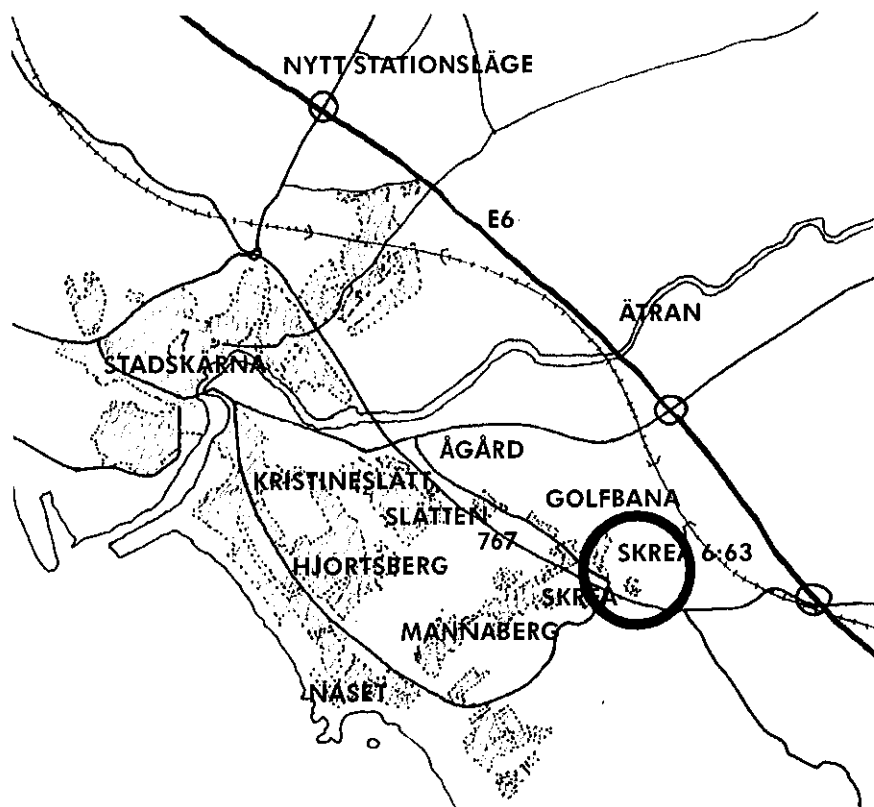


# 1. Sammanfattning

Skrea 6:63 m.fl. ligger norr om Skreaavägen i slätten nedanför Skrea Kyrkebjär. Området avses att i huvudsak bebyggas med småhus. Detaljplanområdet omfattar ca 40 hektar och utgörs av en sydvästvärd sluttning med delvis öppna marker och delvis skog. Idag ägs området i huvudsak av HSB Göta. Området strax väster om befintligt församlingshem ägs av Skrea församling och en stiftelse planerar att uppföra ett tiotal lägenheter i form av seniorboende. Intill Skrea kyrka föreslås en utökning av den befintliga begravningsplatsen öster ut. Även parkeringsytor för kyrkans besökare planeras.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av drygt 100 småhus. Den omfattande utbyggnaden som pågår i Skreaområdet innebär också ett behov av en ny, större förskola. Det föreslagna detaljplanområdet begränsas av Golfvägen i väster, HSB:s ägogräns i norr och av Kyrkvägen i öster samt av väg 767 i söder (gamla E6:an). Skrea kyrka och den planerade utvidgningen av begravningsplatsen ingår i detaljplanen.

Under planarbetet har platsens förutsättningar klarlagts med avseende på bl.a. landskapsanalys, arkeologi, geoteknik samt trafik. Program har upprättats i april 2005 med påföljande programsamråd.



Översiktskarta som visar planområdets läge i Falkenberg.



## 2. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ca 100 småhus och ett tiotal lägenheter särskilt anpassade för äldres behov samt att möjliggöra uppförandet av en förskola med upp till 4 avdelningar (ca 80 barn). Vidare föreslås en utvidgning av den befintliga kyrkogården. Skrea församling har även ett uttalat behov av fler parkeringsplatser vilket föreslås i planen. I den sydvästra delen, mellan Skrevägen och väg 767 ges möjlighet för en handelsetablering.

De befintliga bostäderna som omfattas av detaljplanen ges förhållandevis generösa byggrätter vilket för majoriteten innebär utbyggnadsmöjligheter.

Planområdet.





### 3. Förutsättningar

#### Läge och areal

Detaljplaneområdet för Skrea 6:63 m.fl. ligger ca 5,5 km öster om centrala Falkenberg och omfattar ca 40 hektar. Området utgörs av en sydvästvärd sluttning som delvis är öppen och delvis skogsbevuxen. Nuvarande Skrea kyrka utgör ett tydligt landmärke och markerar början på Falkenbergs mer tätbebyggda områden. I den södra delen finns öppna marker, bl.a. hagmarker och tidigare åkermark.

#### Markägoförhållanden

HSB Göta är ägare till fastigheten Skrea 6:63. Intilliggande fastigheter i söder ägs bl.a. av Skrea församling respektive Svenska Kyrkan. Befintliga bostäder utmed Golfvägen och Kyrkovägen som omfattas av planen är i privat ägo. Under planarbetet har Falkenbergs och Skrea Församl. Pastorat

Markägoförhållanden.

HSB Göta Ekonomisk förening

Falkenbergs kommun

Falkenbergs och Skrea Församl. Pastorat

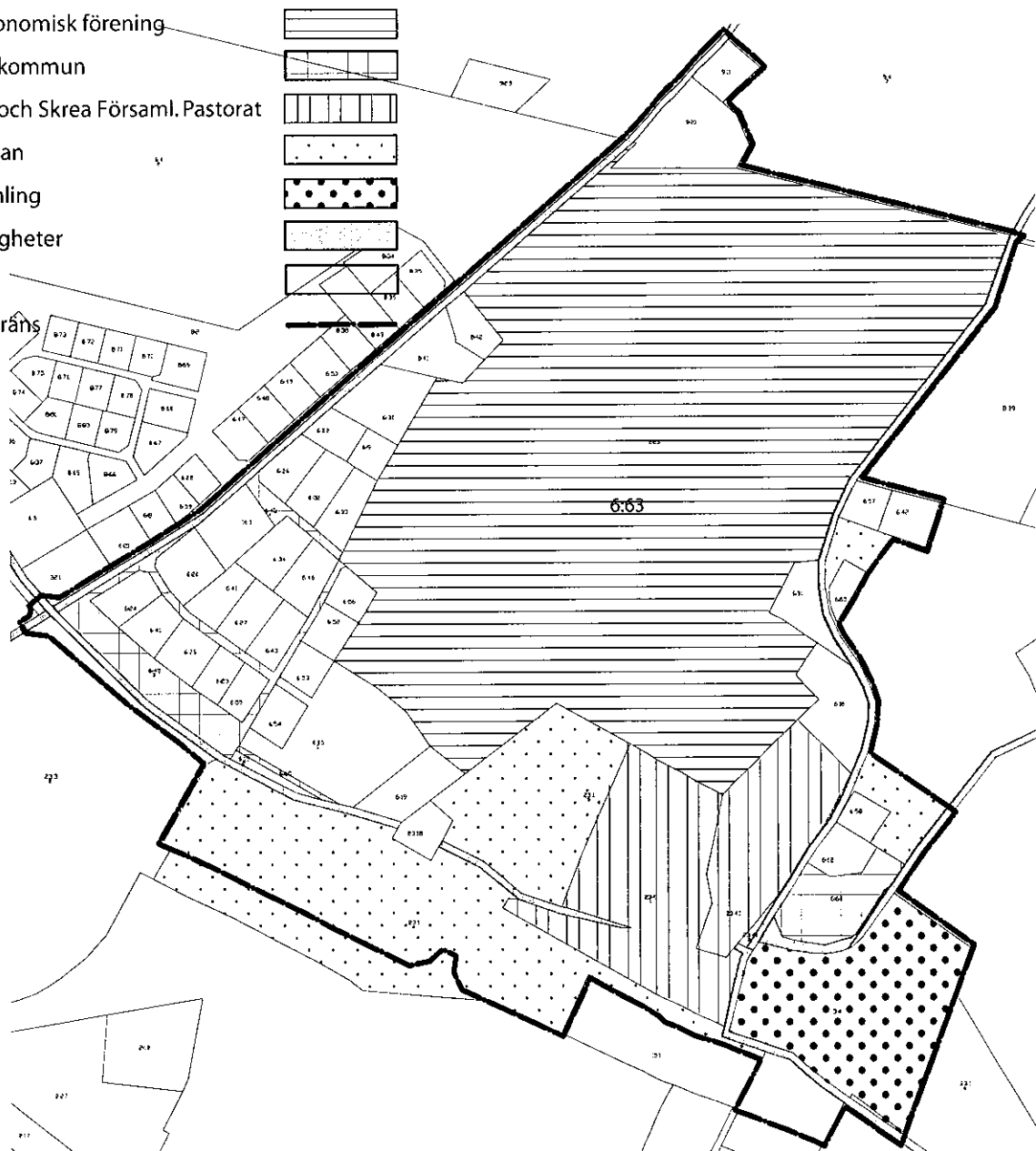
Svenska Kyrkan

Skrea Församling

Marksamfälligheter

Privat ägo

Detaljplanegräns





förvärvat delar av Skrea 23:1 samt Skrea 6:45 av Svenska Kyrkan. Skrea församling har förvärvat mark öster om befintlig kyrkogård.

### Planens avgränsning

Det föreslagna detaljplanområdet begränsas av Golfvägen i väster, av HSB:s ägogräns i norr och av Kyrkvägen inklusive kyrkans område i öster samt av väg 767 i söder (gamla E6:an).

Planens avgränsning har ändrats på två ställen efter samrådet. Dels har den del av Skrea 15:1 som redovisades som naturmark utgått och dels har en del av Skrea 6:45 (norr om den befintliga skolan) tillförts. Detta efter ett önskemål från Svenska Kyrkan att göra en avstyckning för tre bostadstomter på fastigheten. Beslut om att tillföra detta i planhandlingen fattades i Kommunstyrelsens arbetsutskott den 7 november.

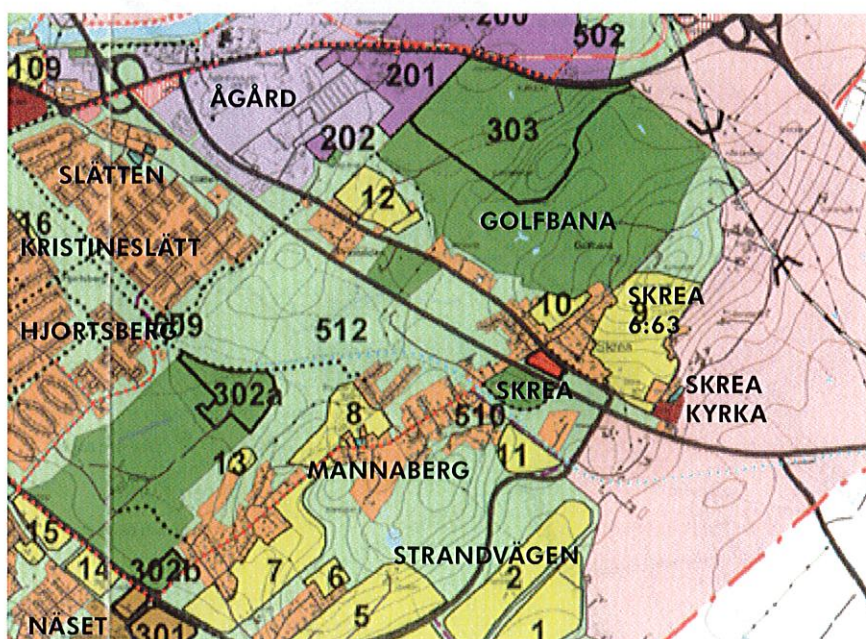
### Översiktsplan och delöversiktsplan

I översiktsplanen från 1990 anges området som utvecklingsområde för främst bostäder. I delöversiktsplanen för Falkenbergs Centralortsområde (samråd april 2005) anges området som utbyggnadsområde och det understryks att stor hänsyn ska tas till natur-, friluft- och kulturvärden på platsen.

De befintliga bostäderna öster om Golfvägen, del av Skrea Bräckegård 6:1 m.fl., regleras av en avstyckningsplan, fastställd 1945-06-22. I övrigt finns inga detaljplaner.

### Kommunala beslut

Det aktuella området har åtskilliga gånger behandlats i fråga om planerad bostadsbebyggelse. Det senaste kommunala beslutet togs 2005-02-08 och Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att påbörja planläggning. Ett detaljplaneprogram upprättades 2005-04-25 och programsamråd har hållits under sommaren 2005. Kommunstyrelsen har därefter beslutat 2005-12-06 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett detaljplaneförslag. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade därefter 2006-05-24 att godkänna detaljplaneförslaget avseende Skrea 6:63 m.fl. för samråd.



Utdrag ur Delöversiktsplan för Falkenbergs Centralortsområde. Gula områden är planerade utbyggnadsområden.



Samråd har ägt rum under tiden 2 juni - 4 augusti och ett samrådsmöte hölls i Skrea församlingshem den 14 juni 2006. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände samrådsredogörelsen med föreslagna ändringar av detaljplanen den 17 oktober 2006. Samtidigt togs beslut om utställning. Planförslaget har varit utställt fr.o.m 2006-11-29 t.o.m. 2007-01-26.

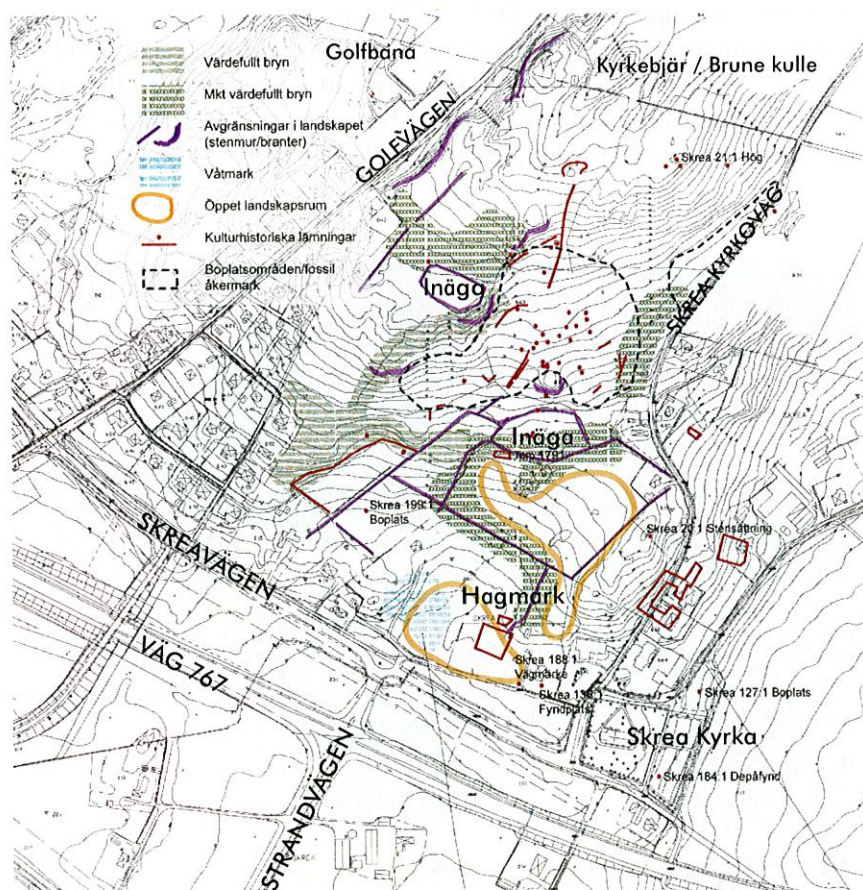
### Riksintressen, förordnanden m.m.

Aktuellt planområde berör inga utpekade riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken. Området omfattas emellertid av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap men tätortsundantaget i Miljöbalken 4 kap 1 § torde vara tillämpligt.

### Fornlämningar och kulturminnen

I området finns flera registrerade fornminnen vilka är skyddade enligt kulturminneslagen (KML). Så länge länsstyrelsen inte lämnat särskilt tillstånd enligt KML kan fornlämningsområdena inte exploateras. Det går heller inte att t.ex. schakta för ledningar, köra med maskiner, ställa upp bodar och utrustning, parkera, tillfälligt dumpa sprängsten, schaktmassor eller trädgårdsavfall på dem.

De arkeologiska utredningarna visar på en lång brukningshistoria. Fyndigheterna i området är intressanta men hindrar inte en utbyggnad av bostäder. Det är dock viktigt att tillräckligt stora områden runt de enskilda lämningarna, oavsett om de ska sparas eller tas bort, kan bevaras eller undersökas. Områdets fornlämningar bör i den mån de berörs av exploateringen förundersökas. Resultaten från eventuella arkeologiska undersökningar kan ses som en resurs som bidrar till att förhöja områdets kulturhistoriska värde – även om de fysiska spåren tagits bort.



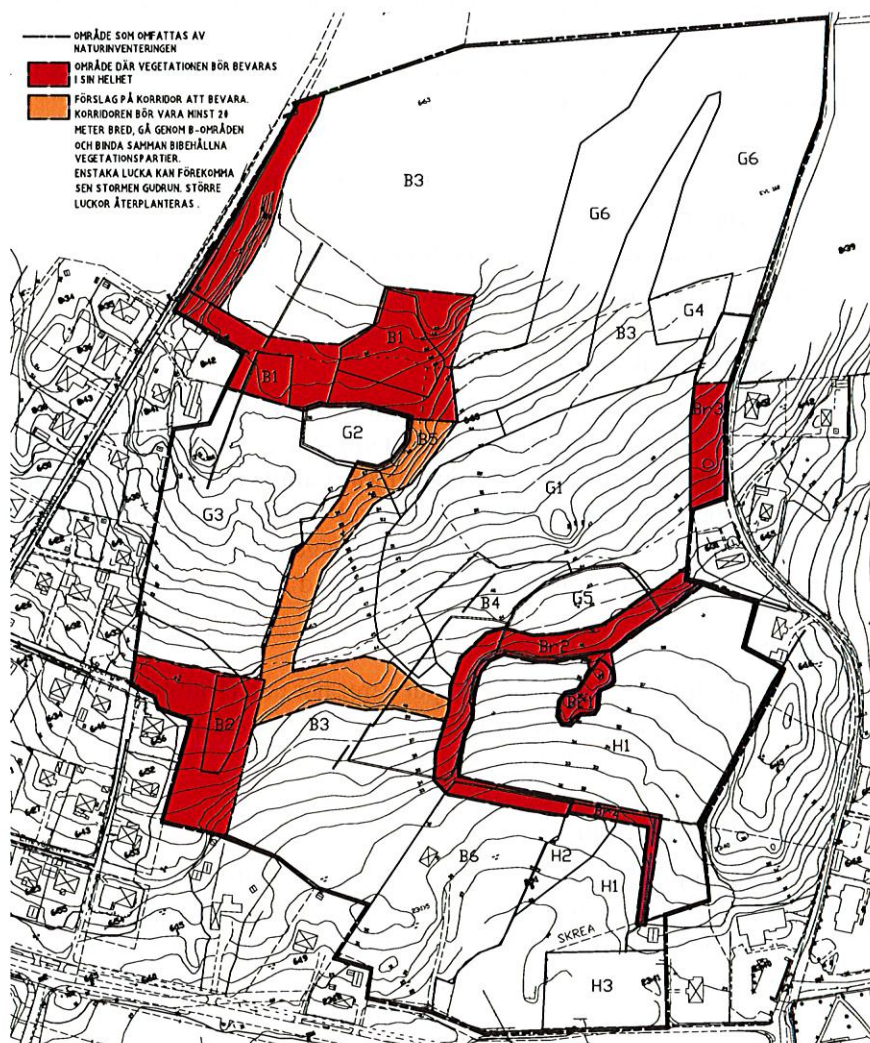
Sammanfattning av landskapsanalys och arkeologi.



## Befintlig bebyggelse samt mark och vegetation

Området utgörs av såväl skogsvegetation som öppna marker. Höjdskillnaden inom området uppgår till över 40 meter. Närmast väg 767 finns odlingsmark. Intill Golfvägen finns ett sammanhängande villaområde. Kyrkan med begravningsplats samt församlingshem ligger i den sydöstra delen av planen. Längs Kyrkovägen finns ett antal befintliga bostadshus som omfattas av planen. Flera av byggnaderna är äldre med kulturhistoriska värden, likaså delar av bebyggelsestrukturen som har mycket gamla anor. Skrea kyrkby har i kommunens pågående byggnadsinventeringar (*Kulturhistorisk värdefull bebyggelse*) valts ut som värdeenhetsligt område. Kyrkomiljön beskrivs också i kommunens kulturmiljövårdsprogram, *Bygd att vårda*.

I slutningen ner från Skrea Kyrkebjär finns i den södra delen öppna marker som utgörs av hagmark och delar som varit åkermark. Skogspartierna i slutningen utgörs av omväxlande löv- och barrvegetation. Stormen som drog fram i början av 2005 gick hårt åt granskogen och större delen av denna fälldes. Det finns flera områden där vegetationen har höga naturvärden. Dessa har identifierats och avgränsats i en landskapsanalys, daterad 2005-04-15. En revidering av landskapsanalysen har gjorts efter stormen, daterad 2006-10-24. I detaljplaneförslaget undantas flertalet av dessa värdefulla vegetationsområden exploatering.



Skrea kyrka i den sydöstra delen av detaljplaneområdet.



Församlingshem och boningshus invid Skrea kyrka.



Björkdunge i ett blötare parti i söder.



Solgården, befintligt bostadshus intill Kyrkvägen.

Värdefull vegetation enligt vegetationsanalysen.



## Omgivande bebyggelse och verksamheter

Inom detaljplaneområdet finns fortfarande stora obebyggda delar. Väster om planområdet finns villabebyggelse samt en golfbana. Norr om finns enstaka gårdar och spridd bebyggelse. Öster om planområdet tar odlingslandskapet vid och här finns endast ett fåtal, glest liggande gårdar.

## Djurhållning

Det finns registrerad djurhållning på fem gårdar inom ca. 500 meter från plangränsen, tre av dessa har hästar:

- Skrea 2:5, 2 hästar; ligger 60 m söder om plangränsen, 150 meter från hustomt och 180 meter från förskolan.
- Skrea 6:45, 2 hästar; gårdsplanen ligger 80-90 meter från den del som planen har utökats med till utställningen och gödselstacken 150 meter åt nordost bakom gården. Att gården ligger åt nordost torde vara gynnsamt med tanke på vindriktningen.
- Skrea 8:4, 4 hästar; 150 meter öster om planområdet och befintliga bostäder.

Detta är i enlighet med de riktlinjer Falkenbergs kommun har gällande avstånd till hästar. Vid 1 - 10 hästar bör ett avstånd om 100 meter hållas till stall/gödselanläggning och 50 meter till beteshagar. Gårdarna bedöms ligga på ett tillfredsställande avstånd då det handlar om ett fåtal djur.

De övriga två gårdarna vilka håller svin, kor och ungdjur bedöms inte innebära några konsekvenser för planområdet:

- Skrea 9:3; 960 slaktsvin, 350 meter nordost om planområde och hustomt. Kuperat och med skog emellan.
- Skrea 27:1; kor & ungdjur - 163 djurenheter, 400 meter söder om plangräns och 450 meter från hustomt.

## Gator och trafikflöden

Området nås från söder, från Skreavägen och väg 767 (gamla E6:an). På var sida om detaljplanområdet finns Golfvägen och Kyrkovägen med mycket begränsad trafik. En särskild trafikutredning har tagits fram i syfte att visa trafikbelastningen efter en planerad utbyggnad här och planerad utbyggnad utmed Stationsvägen och Strandvägen. Bullernivåerna har beräknats och även situationen efter en utbyggnad har studerats.

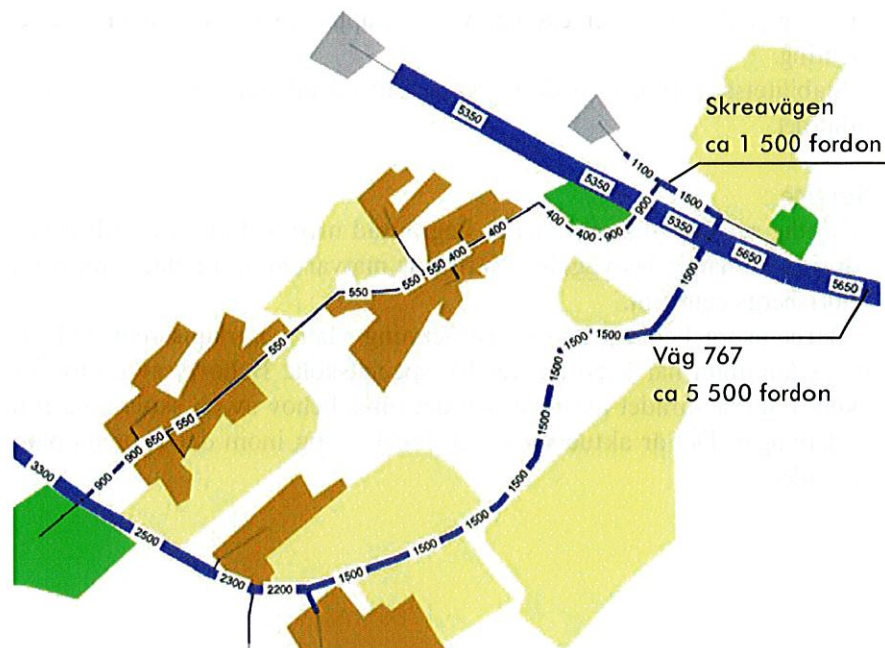
## Kollektivtrafik

Buss trafikerar Skreavägen med ett par turer per dag (Halmstadbussarna). Hållplatserna ligger på Skreavägen, intill den planerade entrégatan och idag är utrymmet vid hållplatsen begränsat.

## Tekniska förhållanden

Dagvattenledningar finns i områdets södra del, i befintlig köryta söder om församlingshemmet och ett friliggande hus samt utmed vägen fram till kyrkan (delvis på åkermark). Dessutom finns ledningar öster om befintliga skolbyggnader norr om kyrkan där det också finns en pumpstation. Lämpliga anslutningar och ledningsstråk har studerats under planarbetet.





Befintligt trafiknät med dagens trafikmängder.

## Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram med syfte att i detaljplaneskedet bestämma de geotekniska förhållandena och förutsättningarna för grundläggning av nya byggnader och anläggningar inom området.

Stora delar av området domineras av blockrika fastmarkspartier med berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. Jordlagren utgörs främst av siltig sand och sandig morän med mäktigheter ca 0,5-1,5 meter. I lågpartier mellan uppstickande berg i dagen påträffas på flera ställen (främst i den norra, mest höglänta delen av området) sankmarkspartier med organisk jord.

I den södra, mer låglänta delen av planområdet, där markytan är relativt plan och svagt sluttande är jordmäktigheterna något större, ca 1,5-9,5 meter. De största djupa återfinns i söder. Inom detta område påträffas förutom siltig sand och sandig morän även lerig siltig sand. I den övre delen av jordlagerföljden, ner till ca 0,2-0,3 meter under markytan, är sanden mullhaltig.

Strax norr om väg 767 återfinns ett begränsat våtmarksområde. Torvmäktigheterna varierar här från ca 0,2 meter till strax över 1 meter. Torven underlagras av sandig silt med inslag av lera till ca 1,5 meters djup och därunder följer sandig morän innan berget tar vid på ca 2 meters djup under markytan. Strax sydost om våtmarken, där marken idag utgörs av en gräsyta, låg tidigare en större uthusbyggnad. Här utgörs jordlagerföljden överst av ca 0,5 meter fyllnadsmassor som i huvudsak utgörs av mullhaltig sand och sand.

Grundvattenytan ligger på ca 0,5-2,0 meters djup under markytan. Inom de sankpartierna ligger grundvattenytan i nivå med markytan.

Inom fastmarkspartier och områden med jord av moränkaraktär där djupet till fast botten är litet är marken ej sättningkänslig. Den leriga silten som påträffas inom området bedöms vara överkonsoliderad för nu rådande spänningsstillstånd i jorden. Lasterna från de föreslagna husen bedöms vara i storleksordningen för normala småhus, ca 10-20 kPa. Dessa laster bedöms inte ge upphov till några större sättningar. Inom områden



med organisk jord såsom exempelvis torv uppstår stora sättningar vid belastning.

Stabilitetssituationen bedöms vara tillfredställande inom hela planområdet.

### **Service**

Befintlig service i närområdet är begränsad men bedöms vara tillräcklig för tillkommande bebyggelse. Närmaste matvarubutik i nuläget finns vid Hjortsbergs centrum.

Barnomsorg bedrivs i viss utsträckning idag i kyrkans regi. Falkenbergs kommun har även lokaler för specialskola. Behovet av en ny förskola i Skreaområdet har ökat och det finns behov av en skola med fyra avdelningar. Det är aktuellt med en lokalisering inom det aktuella planområdet.



## 4. Detaljplaneförslaget

### Planens huvuddrag

Detaljplaneförslaget omfattar en utbyggnad av drygt 100 småhus (friliggande hus och s.k. grändhus). En ny gata, entrégata, föreslås centralt i området och tillkommande trafik hänvisas till denna.

Kyrkogården föreslås utvidgas öster ut intill befintlig begravningsplats. I övrigt föreslås att kyrkans parkering utökas.

En ny förskola föreslås intill den nya korsningen mellan Skreavägen och entrégatan till det nya området. Läget är lättillgängligt vilket är positivt med hänsyn till de transporter som verksamheten i en förskola alstrar. I den södra delen ges också utrymme för mindre verksamheter/samlingslokaler.

I den sydvästra delen ges möjlighet för en handelsetablering med angöring från Skreavägen.

Ett större sammanhängande grönområde föreslås centralt i området i anslutning till befintliga inägor (steninhägnade ytor). Ett flertal promenadstråk planeras genomkorsa området i syfte att bevara öppenhet för vistelse, rekreation och promenader. Större områden med värdefull vegetation som pekats ut i landskapsanalysen har undantagits exploatering.

### Riksintressen

Inga riksintressen påverkas av föreslagen utbyggnad.

### Avvägning enligt miljöbalken

Kommunstyrelsen har den 6 dec 2005 antagit planprogrammet för området och därmed tagit ställning i frågan huruvida en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas eller ej. Stadsbyggnadskontoret anser att detaljplanen ej antas medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen kap. 5 § 18 andra och tredje stycket och därmed har en separat MKB enligt miljöbalken ej upprättats. Exploateringskonsekvenser har dock studerats i ett flertal olika fördjupade utredningar angående t.ex. vegetation, trafik, arkeologi, geoteknik, gestaltning och vatten- och avloppshantering.

## Markanvändning

### Bostäder

Sammanlagt föreslås drygt 100 nya lägenheter (B), främst som friliggande hus nedanför Skrea Kyrkebjär. Bebyggelsen och gatorna i området följer nivåerna i terrängen och byggnaderna placeras utmed sluttningen vilket skapar en terrassering av området. De nya husen planeras att byggas i fem mindre delområden. En ny gata föreslås centralt i området vilken tar hand om tillkommande trafik. Karaktären föreslås ha en sammanhållen taktyp, takmaterial, fasadmateriell och färgsättning. En modern men återhållsam arkitektonisk stil eftersträvas. Ett särskilt gestaltningsprogram har arbetats fram parallellt med detaljplanen innehållandes riktlinjer för utformningen av byggnader, gator m.m.



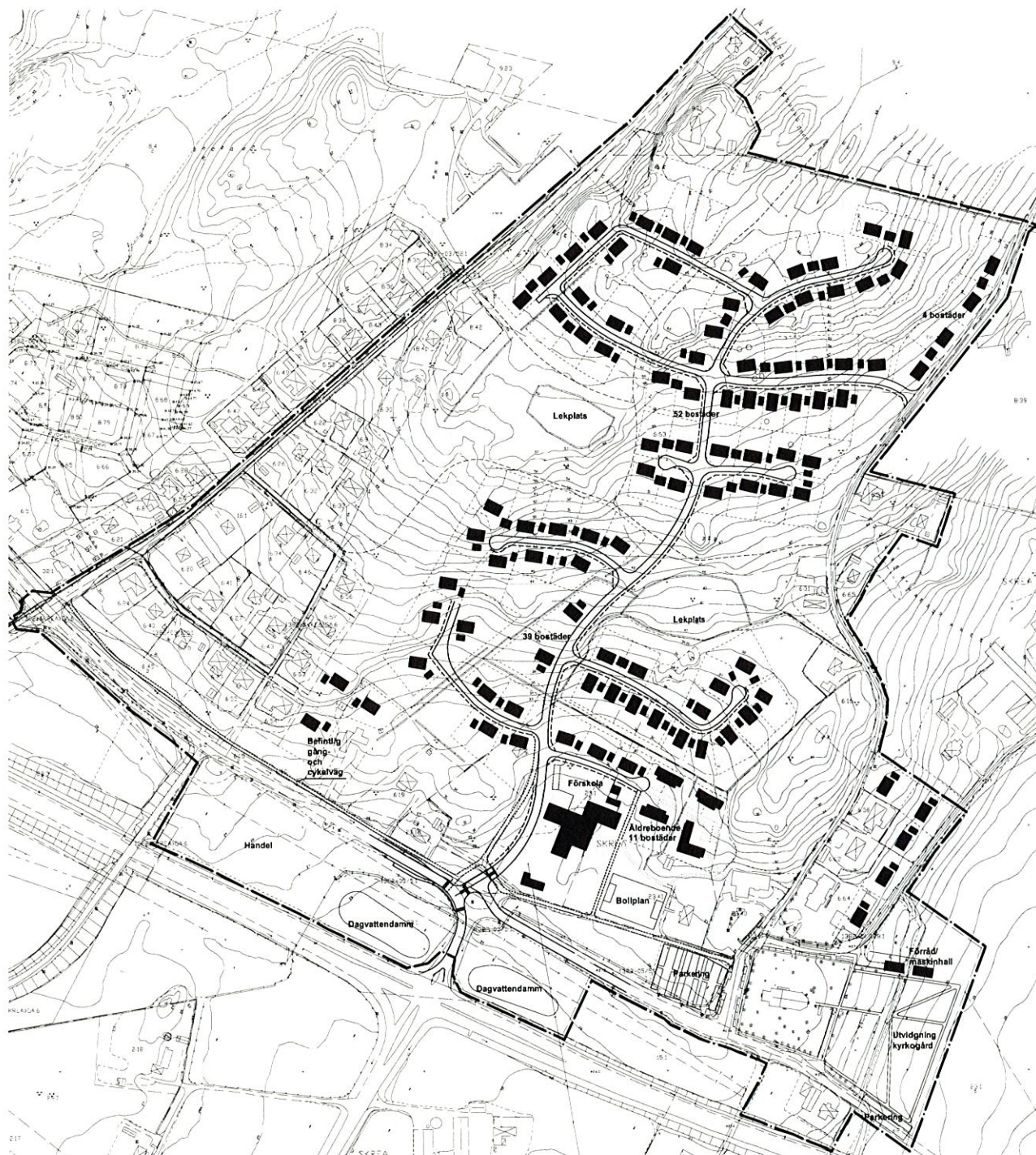


Illustration över området med nya bostäder i den sydvästvända slutningen.



Ny bebyggelse i en terrassering i Skrea backe, kyrkan utgör utpost mot öster.



I den södra delen av sluttningen, strax väster om församlingshemmet, föreslås 11 lägenheter särskilt anpassade för äldres behov, fördelade på 6 lägenheter i parhus och 5 lägenheter i ett mindre flerfamiljshus. Husen ligger utmed en kort tvärgata som ansluter till entrégatan. Uteplatser finns på båda sidor om husen för att tillvarata både kvälls- och morgonljus. Befintliga stenmurar med dess vegetation, vilka angetts som särskilt värdefulla, bevaras mellan husen. De solitära ekarna som finns intill befintligt bostadshus bör mätas in så de kan skyddas. De utgör ett mycket värdefullt inslag i denna del av området.

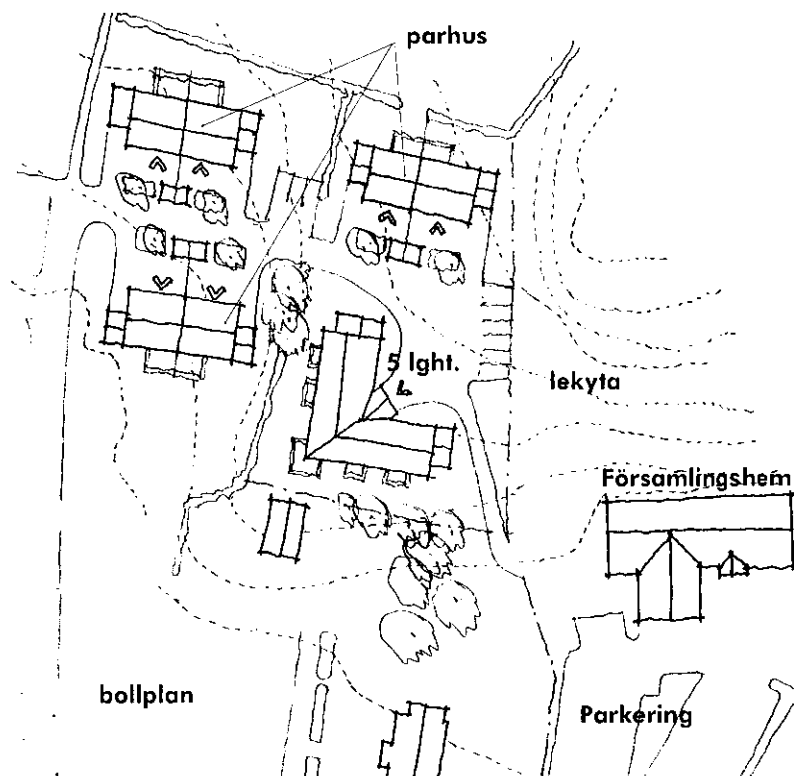


Illustration över seniorbostäderna i anslutning till församlingshemmet.

Nya bostadstomter föreslås även intill den befintliga skolan. Detta område är intressant ur kulturhistoriska aspekter och området ska genomgå en arkeologisk utredning innan eventuell bebyggelse kan komma till stånd.

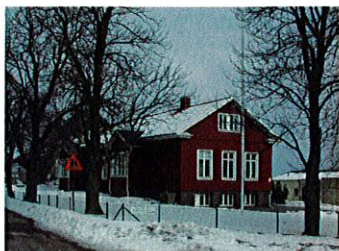
Från samtliga hus finns närhet till mindre friytor. Gångstråk förbinder området även med intilliggande målpunkter såsom golfbana, kyrka och strövstigar.

### Befintliga bostäder

Planområdet omfattar knappt 40 befintliga bostäder. Dessa finns dels i den sydvästra delen, ett fåtal utmed Skreavägen samt vid Kyrkovägen. För befintliga bostäder ges likartad byggrätt som för tillkommande bebyggelse. Till fastigheten 6:42, öster om Kyrkovägen, förutsätts att angöring även fortsättningsvis sker från Kyrkovägen.

Detaljplanen reglerar maximalt antal fastigheter inom varje kvarter. Detta gör att avstyckningar ej är tillåtna. Fastigheten Skrea 6:15 utgör ett undantag och här kan ytterligare tre tomter avstyckas.





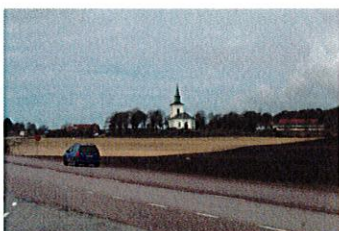
Den äldre skolan med bevarandevärden. Byggnaden används idag för utbildning.



Åkerholme som bevaras i planförslaget. (Bild från landskapsanalysen).



Värdefullt bryn som bevaras i den östra delen med ek, häggmispel och enstaka enar. (Bild från landskapsanalysen).



Kyrkan avtecknar sig tydligt från öster.

### Befintligt församlingshem m.m.

I området finns också samlingslokaler, t.ex. församlingshemmet. Vid ändring ska helhetsmiljön med kyrkan och bybebyggelse utmed Kyrkovägen beaktas med dess kulturhistoriska värden. Användningen enligt detaljplanen för dessa områden är samlingslokal m.m. För huvudbyggnaden intill församlingshemmet tillåts även bostadsändamål. Norr om denna byggnad finns idag ett flertal ekar. Träden och markområdet ska skyddas.

### Förskola och skola/samlingslokal

I området ges möjlighet att uppföra en förskola. Det läge som är mest aktuellt i nuläget ligger intill föreslagen ny korsning i söder. Det är ett läge som innebär god tillgänglighet både för tillkommande bebyggelse inom detta detaljplanområde och för områden söder om väg 767. För förskolan redovisas en yta om ca. 8 000 m<sup>2</sup> med en byggrätt på 2 000 m<sup>2</sup>. Förskolan planerar inledningsvis ha tre avdelningar men byggs förmodligen ut med en fjärde avdelning på sikt.

Det finns en gård med hästar ca. 180 meter söder om föreslagen förskoletomt och det kan bli aktuellt med åtgärder för att bromsa spridning av allergener. Det kan t.ex. vara planteringar mellan hästarna och förskolan eller en utformning av förskolan där skyddade lekutrymmen skapas.

På den befintliga skoltomten norr om kyrkan bedrivs idag specialundervisning och verksamheten avses bibehållas. Det är emellertid endast den äldre skolbyggnaden intill Kyrkovägen som används och det är oklart vad som händer med den lägre byggnaden inom tomten. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra två bostadshus på platsen.

### Kyrka och begravningsplats

Skrea kyrka med dess närområde omfattas av detaljplanen. Särskilt skydd ges i planen för den kulturhistoriskt intressanta miljön. Detta syftar till att bevara helhetsmiljön så att tillägg och förändringar beaktar kulturvärdena.

En utökning av den befintliga begravningsplatsen intill Skrea kyrka föreslås öster ut. Utvidgningen omfattar ca 6 000 m<sup>2</sup>.

Diskussioner angående placering av maskinhall/förrådsbyggnad (ca. 300 m<sup>2</sup>) strax norr om begravningsplatsen har förts med Falkenberg Skrea kyrkliga samfällighet. Byggnadens placering och utformning ska anpassas till den kulturhistoriskt intressanta miljön och läget som från öster är mycket exponerat. Med hänsyn till eventuella nya bostäder på skoltomten får byggnadernas totala höjd ej överskrida 30 meter över nollplanet. Marknivån ligger på 26 meter vid vägen ner till 19 meter nere på åkern. Här finns ett fornminne (Boplats 127:1). Inom detta område finns även dagvattenledningar, med osäkert läge, som utnyttjas av skolan och kyrkan.

### Mindre verksamhet/samlingslokal

Väster om kyrkan och norr om Kyrkvägen föreslås mindre verksamheter av icke störande art, samlingslokal (C<sub>2</sub>) alternativt bostäder. Det kan exempelvis röra sig om mindre verkstäder och ateljéer, eventuellt med viss undervisning. Denna del av området är mycket tillgängligt och får i och med förskolan, kyrkan, församlingshemmet och äldreboendet en diversifierad och utåtriktad karaktär. Lokalerna kan på ett positivt sätt komplettera de andra verksamheterna i området.

Byggnadernas placering och gestaltning ska anpassas till läget och beakta bl.a. hur kyrkan exponeras från omgivningen, t.ex. från väg 767.

## **Handel**

Mellan Skreavägen och väg 767 (gamla E6:an) föreslås byggrätt för handel. I takt med att Skreaområdet byggs ut ökar också underlaget för exempelvis en lokal livsmedelsbutik i denna del av Falkenberg. Byggrätten omfattar 1 500 m<sup>2</sup>. Erforderlig parkering ska lösas inom tomten.

## **Park- och naturområden**

### **Hänsyn till natur- och kulturvärden**

Landskapet har i vissa delar höga kvaliteter och hänsyn tas till dessa värden genom att flera områden undantas exploatering. Inägorna, känsliga bryn samt områden med fornlämningar ligger i planförslaget i huvudsak inom gemensamma naturområden. Viktigt har varit att skapa väl sammanhängande gröna stråk genom området.

### **Stenmurar**

Det finns ett stort antal stenmurar inom området. Murarna tillsammans med den vegetation som finns intill har i landskapsanalysen utpekats som värdefulla. Huvuddelen av dessa återfinns i planförslaget inom allmän platsmark (NATUR). Stenmurar i odlingslandskapet förklaras som biotopskyddsområde i Miljöbalken 7 kap 11 §. Dispens krävs från Länsstyrelsen vid förändring. Detaljplaneförslaget innehåller en bestämmelse om att stenmurar bevaras inom natur- och tomtmark.

# **Gator och trafik**

## **Bilnät**

Det nya området innebär att ett nytt gatusystem byggs ut vilket försörjer tillkommande bebyggelse. Viss avlastning av Kyrkovägen kan ske. I trafikutredningen har ett antagande gjorts om att varje nytt bostadshus alstrar sex fordonsrörelser per dygn (inklusive leveranser, underhåll, service m.m.). Av utredningen framgår att korsningen vid Skreavägen bör utformas som en trevägskorsning. Vidare framgår att det är fördelaktigt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv att bygga om korsningen vid väg 767, Falkenbergs södra infart, till en cirkulation. Det gäller oavsett utbyggnaden av detaljplaneförslaget. Detta skulle väsentligt öka trafiksäkerheten (korsningen omfattas dock ej av det aktuella planförslaget).

Till den centrala entrégatan i det nya området ansluts mindre tvärgator i öst-västlig riktning. I huvudsak angörs nya byggnader via dessa tvärgator.

## **Gång- och cykelnät**

Det finns en befintlig gång- och cykelbana norr om Skreavägen. Denna föreslås förlängas in i det nya området och gå väster om den nya entrégatan upp till det gemensamma grönområdet. På så sätt skapas god tillgänglighet till busshållplatserna samt till Falkenbergs övergripande gång- och cykelnät.



Området genomkorsas av ströv- och promenadstigar. Illustrationen redovisar ett fortsatt stort antal stigar vilka förbinder de gemensamma grönytorerna. Det blir möjligt att röra sig utmed gångvägar genom hela det nya utbyggnadsområdet och till intilliggande målpunkter. Runt förskolan och äldreboendet planeras ett flertal stigar.

### **Parkering**

Parkering för bostäder och verksamheter (förskola, mindre verksamhet, kyrka samt handel) förutsätts lösas inom den egna tomten. Dimensionering av antal platser sker i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

För kyrkans verksamhet föreslås en parkeringsyta väster om kyrkan motsvarande ca. 95 platser (med angöring från söder) samt söder om den utvidgade begravningsytan, ca. 20 platser. Den befintliga parkeringen intill kyrkan rymmer idag 22 platser men här föreslås endast ett tiotal finnas, t.ex. handikapparkering eller korttidsparkering. Dessa ger god tillgänglighet för besökare till kyrkogården såväl som till kyrkan. Även intill den norra kyrkogårdsmuren rymmer ett antal platser. Vid församlingshemmet finns idag 36 platser. Utformning av parkeringsytorna bör göras med beaktande av platsens kulturhistoriska värden (exponering av kyrkan, hänsyn till befintligt växt- och markmaterial etc.) samt med beaktande av dagvattenhantering.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplatsen på Skreavägen föreslås förses med generösare hållplatsytor invid Skreavägen. Även gång- och cykelvägar från det nya området ansluts till hållplatserna. Åtgärder för att höja trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna föreslås i form av upphöjda passager över Skreavägen.

Det finns möjligheter för lokaltrafik att i framtiden mata området via Golfvägen och Kyrkovägen.

### **Buller**

Bullerstörningarna efter föreslagen utbyggnad har beräknats i trafikutredningen. Bebyggelsen som föreslås kommer ej att utsättas för bullerstörningar som överstiger de aktuella riktvärdena och således är det inte aktuellt med några åtgärder (jmf. Trafikutredning).

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp samt dagvatten**

Med tanke på dagvattnet är det viktigt att det ej finns instängda lågpunkter i området. Öppningar måste finnas där vatten från högre belägna ytor ges möjlighet att rinna av till lägre partier där vattnet kan samlas utan att skador på byggnader och anläggningar riskeras.

Uppdämningsnivå för dagvatten ska vara lika med planerad markhöjd vid förbindelsepunkten. Detta innebär att byggnader och ledningar ska utformas så att det allmänna dagvattenledningsnätet vid extrema situationer ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det förorsakar skador inom tomtgräns.

FAVRAB har förvaltningsansvaret för hela detaljplaneområdet förutom tre fastigheter: Skrea 15:1, 9:11 samt 9:20. En pumpstation finns intill den äldre skolbyggnaden vid Kyrkovägen (E).

För omhändertagandet av dagvattnet eftersträvas en fördröjning inom området genom dagvattendammar som avses att placeras i den södra delen av planen, intill korsningen på väg 767 (gamla E6:an). Sammanlagt ca. 3 000-4 000 m<sup>2</sup> behövs för dagvattendammar inom planområdet. Dagvattnet leds sedan via befintliga diken och kulvertar åt sydöst förbi den befintliga järnvägen, genom Rinsegård och ner till havet.

Dammarna måste utformas med sådana slänter att säkerheten för t.ex. barn klaras utan staket eller andra liknande skyddsanordningar.

Ledningsdragningar har studerats. Ledningar för vatten och avlopp placeras i huvudsak i natur- och gatumark. I de fall det krävs plats på kvarteretsmark har u-områden angivits på plankartan. En ny tryckstegringsstation placeras strax norr om den andra tvärgatan intill den nya entrégatan.

## Värme

För samtliga hus ska ett lågt uppvärmningsbehov eftersträvas. Ett särskilt miljöprogram tas fram under planarbetet vilket syftar till att för Skreaområdet konkretisera kommunens riktlinjer från Energiplanen och från det pågående arbetet med de lokala miljömålen.

## El och tele

Teleledningar finns i den södra delen av planområdet längs med väg 767. Dessa är dock ej i funktion.

Två nya transformatorstationer placeras dels i det sydvästra hörnet av förskoletomten, dels centralt i området. Möjlighet finns även att placera en transformatorstation intill tryckstegringsstationen (se ovan) beroende på utbyggnadstakten.

## Övrigt

### Etapputbyggnad

Den nya bostadsdelen är möjlig att bygga ut i etapper. Inom HSB Göta:s område finns fem delområden vilka kan byggas etappvis. Tre delområden norr om det gemensamma grönområdet innehåller knappt 60 hus. Söder om grönområdet finns två delområden med drygt 40 hus.

Inom Skrea församlings mark finns utrymme för ca 11 lägenheter som seniorboende vilka avses byggas inom en snar framtid.

### Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna för ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte medföra några större geotekniska problem. Området domineras av fastmarkspartier och områden med jord av moränkaraktär där djupet till fast botten är litet. Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas på platta, längsgående sulor alternativt plintar ovan en packad grundläggningsbädd direkt i mark eller ovan plansprängt berg.

All organisk jord (mullhaltig jord, torv eller gyttja) skall skiftas ur innan grundläggning av byggnader utförs.



Siltigt material påträffas inom hela området. Vid nybyggnad skall hänsyn tas till att jordmaterialet är flytbenäget vid vattenmättnad samt tjällyftande.

Schaktslänter skall utföras med lutning anpassad efter jordlagrens uppbyggnad och hållfasthet, samt med beaktande av förekommande belastningar och pågående trafik intill schakt. Området är generellt mycket blockrikt vilket medför att det kan vara svårskaktat.

Den geotekniska utredningen är översiktlig och en detaljerad bedömning av grundläggning för nya byggnader måste utföras i senare projekteringskedan. Undersökningar bör framförallt utföras inom områden med kohesionsjord (ex. lerig silt, siltig lera) där sättningsegenskaperna bör klarläggas mer specifikt innan val av grundläggning görs. Markradonundersökning för kartläggning av eventuell förekomst av markradon bör utföras i senare projekteringskedan.

En byggnadsteknisk beskrivning skall upprättas i samband med dimensionering av husens grundläggning.

Enligt en översiktlig kommuntäckande kartläggning av markradonförhållanden inom Falkenbergs kommun (utförd av VBB VIAK, 1991) klassas det aktuella området som normalradonmark med lokala förekomster av högradonmark. En markradonundersökning ska utföras före exploatering av området.

## 5. Konsekvenser

Den aktuella utbyggnaden av nya bostäder, tillsammans med andra pågående projekt i Skreaområdet, innebär en väsentlig inflyttning av folk till denna del av Falkenberg. Detta ger konsekvenser som ökad belastning på trafikinätet men det innebär också ett ökat underlag för kollektivtrafik och kommunal service. I dagsläget är det förhållandevis få bussturer in till centrala Falkenberg men det är sannolikt att turtätheten kommer att öka i takt med att området byggs ut.

Möjligheterna för sociala aktiviteter ökar i området, dels genom skolverksamheten och möjlighet till uppförande av mindre verksamhetslokaler och dels genom församlingens planerade utökning av aktiviteter samt uppförandet av äldreboende. Grönområdena och strövstigarna i området innebär också en rekreationsmöjlighet.

Krav kommer att ställas på byggnadernas miljöpåverkan genom ett särskilt miljöprogram som tas fram under planprocessen. Likaså har ett gestaltungsprogram tagits fram med riktlinjer för byggnader, gator, dagvattendammar och friytor i syfte att nå hög gestaltungs-kvalitet inom området.

### Kulturmiljö

Det blir en viss påverkan på natur- och kulturmiljö men flera större områden kommer att lämnas orörda. Likaså synliga fornminnen. De kulturhistoriska lämningar enligt den arkeologiska utredningen som kommer att påverkas är som följer: 30 (ev. byggnadslämning), 77 (terrasskant), 78 (ett brett stråk med övertorvade stenar ev. en riven mur), 79 (vägbank), 81 (ev. byggnadslämning), 96 (terrasskant ev. byggnadslämning), 106 (hålväg), 108 (terrasskant), 109 (terrasskant) samt 126 (ev. byggnadslämning).

Murarna undantas från exploateringen så långt det är möjligt genom att de i huvudsak läggs inom naturmark. På ett antal platser korsar dock nya gator murarna varvid öppningar kommer att göras i murarna. Dessa murar betecknas 86, 97, 99, 100, 101 samt 103 i den arkeologiska utredningen.

## 6. Genomförande

Genomförandetiden går ut 10 år efter det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

## 7. Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är ej huvudman för allmän plats såsom gator och naturmark. Detta regleras mer i detalj i genomförandebeskrivningen.

## 8. Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats av SWECO FFNS på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg. Stadsbyggnadskontorets handläggare har varit Johan Risholm. Handläggare på SWECO FFNS har varit Ann Legeby och Jesper Adolfsson.



Johan Risholm  
Planarkitekt  
Stadsbyggnadskontoret



Jesper Adolfsson  
SWECO FFNS Arkitekter  
Samhällsplanering och Landskap

Antagen av kommunfullmäktige  
Falkenbergs kommun  
2007-06-28 §105 intygar:

Genom regeringens beslut 2008-11-27 har  
denna detaljplan vunnit laga kraft  
2008-11-27 intygar:



Johan Risholm  
Planarkitekt



Johan Risholm  
Planarkitekt



# A N T A G A N D E H A N D L I N G

Detaljplan för del av  
**SKREA 6:63 m fl.**  
Skrea församling  
Falkenbergs kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

Upprättad 2006-05-24  
Reviderad 2006-11-22 och 2007-04-03

---

### 1 INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra exploatering av tomter för småhusbebyggelse och äldreboendestäder inom fastigheterna Skrea 6:63, Skrea 23:1, Skrea 6:45 och Skrea 23:40-1. Dessutom möjliggör planen anläggande av förskola, utvidgning av kyrkogård och kyrkoparkering samt handelsetablering inom fastigheterna Skrea 23:1, Skrea 23:40-1 samt Skrea 3:4. Även angränsande befintliga byggnader (privata bostäder, kyrka, församlingshem, skola mm) och befintliga anläggningar (främst vägar) ingår i planområdet. Markägare till fastigheten Skrea 6:63 är HSB Göta vilka tillika är förväntad exploatör av småhusbebyggelsen. Möjlig småhusbebyggelse inom Skrea 6:45 och Skrea 6:64 förväntas dock exploateras av dess markägare. Markägare till Skrea 23:40-1 är Falkenberg-Skrea Församl Pastorat, till Skrea 23:1 och Skrea 6:45 Göteborgs Stift, till Skrea 3:4 Skrea församling samt till Skrea 6:64 och Skrea 6:60 Falkenbergs kommun. Övrig mark ägs främst av privatpersoner. Exploatör av äldreboendet inom Skrea 23:40-1 förväntas bli Stiftelsen SkreaHem. Tillkommande förskola förväntas anläggas av Falkenbergs kommun. Utvidgad kyrkoparkering samt kyrkogård invid Skrea 3:4 förväntas anläggas av Skrea församling.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## 2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 20 §.

### 2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	maj-juni 2006
Utställning	december 2006
Antagande i (KF)	april 2007
Laga kraft	maj 2007

### 2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 år från det att denna vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### 2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartermark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Respektive exploatör iordningställer de tillkommande gator, gång-/cykelvägar, grönytor m.m. (inklusive dess dagvattenhantering) på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan och preciseras i exploateringsavtalet med Falkenbergs kommun. Färdigställda arbeten skall godkännas av framtida huvudman och Falkenbergs kommun. Exploatörerna skall vidare kostnadsfritt upplåta samtlig allmän platsmark inom fastigheterna Skrea 6:63, Skrea 3:4, Skrea 23:1, Skrea 23:41 och Skrea 23:40 till huvudmannen för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Detta kommer dels att intagas som villkor i exploateringsavtalen dels förordnas, av Länsstyrelsen, i enlighet med plan- och bygglagens (PBL) 6 kap 19 §.

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken. Falkenbergs kommun är dock för närvarande väghållare till Skrea vägen, Golfvägen och den enskilda vägen nr 22507 som är belägna inom planområdet. För tidigare planlagd allmän platsmark (grönytor, vägar, gång- cykelvägar m.m.) inom detaljplanen är Skrea vägförening (Skrea ga:6) huvudman. För tillkommande allmänna platser (vägar, park- och naturmark) inom föreliggande detaljplan föreslås framgent Skrea vägförening (Skrea ga:6) vara huvudman. Alternativt kan ny fristående gemensamhetsanläggning bildas. Den tillkommande allmänna platsmarken övertages av huvudman när den iordningställts samt övertagandet intagits i beslut enligt Anläggningslagen. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll. Huvudmannaskapet skall även omfatta drift och skötsel av dagvattenanläggningar avseende avvattning av den allmänna platsmarken inklusive dess anläggningar. Markägare/ exploatör beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Skrea Ga:6 alternativt bildande av ny gemensamhetsanläggning (se nedan under fastighetsrättsliga frågor).



Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är/ skall vara huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Därav ansvarar FAVRAB för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet. Fastigheterna Skrea 9:11 och Skrea 15:1 är dock belägna långt ifrån FAVRAB:s gällande verksamhetsområde för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet). Dessa fastigheter kommer inte att ingå i FAVRAB:s verksamhetsområde för VA.

Dessutom avser FAVRAB att utöka sitt verksamhetsområde för dagvatten med det område som är snedstrecksmarkerat på nedanliggande bild, bild 1. Detta innebär att dagvatten ingår i det allmänna VA-nätet för detta område. Därav ansvarar FAVRAB, inom detta område, även för iordningställande samt drift och underhåll av dagvattenledningar och dammar som ingår i det allmänna VA-nätet och som har till syfte att leda bort och fördröja dagvatten från området. FAVRAB tillhandahåller således ett "uppsamlingssystem" med ett antal förbindelsepunkter. För dagvattenhanteringen inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkt ansvarar dock berörd markägare/exploatör. Från anläggningar (lokalgator, mm) på allmän platsmark fram till anslutningspunkt (kupolbrunnar ingår i gatan) ansvarar berörd väghållare respektive huvudmannen till den allmänna platsmarken.

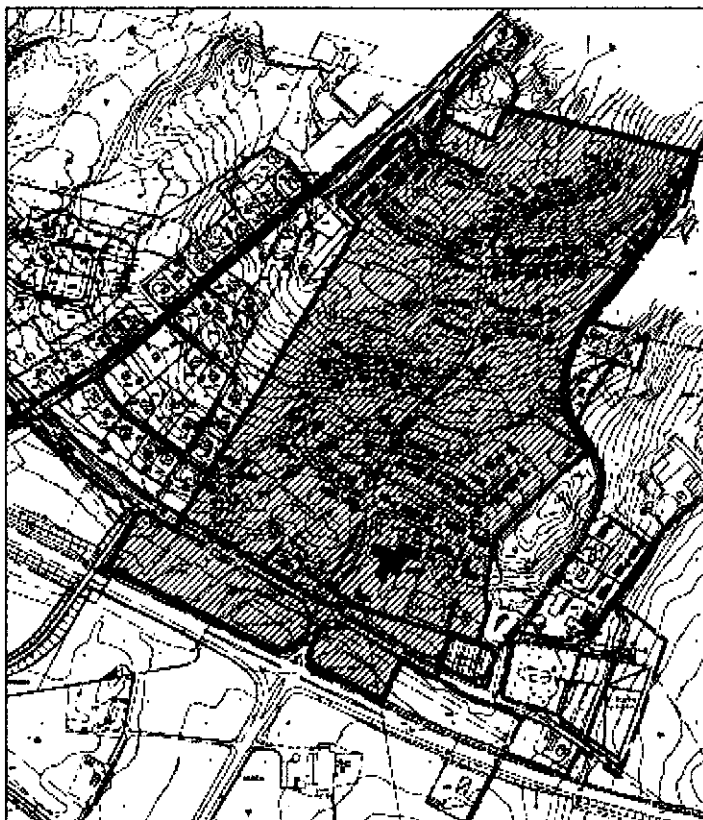


Bild 1: FAVRAB avser att utöka sitt verksamhetsområde för dagvatten med snedstrecksmarkerad del av planområdet.

För område som ej kommer att omfattas av FAVRAB:s verksamhetsområde för dagvatten ansvarar dels berörda markägare på kvartersmark för dagvattenhanteringen inom sin fastighet dels berörd väghållare/huvudman för dagvattenhanteringen från sina anläggningar (lokalgator, mm) på allmän platsmark. Dessa ansvarar därefter gemensamt, tillsammans med eventuellt övriga nyttjare utanför planområdet, för bortförandet av dagvattnet genom iordningställande av erforderliga gemensamma dagvattenanläggningar (ex öppna diken eller ledningar). För att hantera drift och underhåll av eventuella gemensamma dagvattenanläggningar bör en gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen inrättas. För att eventuell erforderlig dagvattenutredning upprättas ansvarar berörd exploatör/ markägare/nyttjare i samspråk med FAVRAB.

EON ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd exploatör/ markägare att vid behov utföra geotekniskt undersökning av marken avseende markens bärighet och dess markradonförekomst.

Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd exploatör/ markägare att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Fastighetsbildning inom planområdet beställes av berörd exploatör/ markägare.

#### 2.4 Avtal

HSB Göta har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader m.m.

Exploatörerna HSB Göta och Stiftelsen SkreaHem har tecknat ramavtal med Falkenbergs kommun före detaljplanen påbörjades. Ramavtalen reglerar övergripande ansvar för genomförandet av detaljplanen m.m.

Ramavtalen skall ersättas av exploateringsavtal mellan exploatörerna (HSB Göta och Stiftelsen SkreaHem) och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalen skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalen regleras exploatörernas ansvar för iordningställande av allmän plats (grönytor, vägar, gång- cykelvägar, belysning, anläggningar för dagvattenhantering, eventuella lekplatser m.m.), upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriatgärder inklusive omprövning/ inrättande av gemensamhetsanläggning, ansvar för geoteknik och arkeologi, erläggande av exploateringsavgifter m.m. Exploateringsavtal skall även tecknas mellan Göteborgs Stift och Falkenbergs kommun rörande de tre möjliga småhustomterna inom Skrea 6:45. Exploateringsavtalen skall godkännas av kommunfullmäktige före antagandet av föreliggande detaljplaneförslag. Avtal som berör det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet tecknas mellan FAVRAB och exploatörerna. Dessa VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

### 3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

#### 3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att det ur fastigheterna Skrea 6:63, Skrea 23:1 och Skrea 23:41 avstyckas ett hundratal nya registerfastigheter för bostadsändamål. Vidare möjliggörs att ur fastigheterna Skrea 23:1 och 23:41 avstycka en ny registerfastighet för skoländamål samt ur Skrea 23:1 avstycka en ny registerfastighet för handelsändamål. Ur fastigheten Skrea 6:64 ges möjlighet att avstycka 2 nya registerfastigheter och ur fastigheten Skrea 6:45 ges möjlighet att avstycka 3 nya registerfastigheter för bostadsändamål. Dessutom möjliggörs att fastigheterna Skrea 3:4 (Skrea Kyrka) utvidgas med delar av Skrea 23:41 och Skrea s:2, Skrea 6:19 utökas med del av Skrea s:2, Skrea 16:1 utökas med del av Skrea 6:45 samt att ett antal privatägda fastigheter delas till att utgöra två eller flera fastigheter. En reglering av mark mellan den privata bostadsfastigheten Skrea 9:20 och Skrea 6:63 möjliggörs.



Detaljplanen möjliggör även att del av fastigheten Skrea 6:45 regleras över till någon eller några av grannfastigheterna Skrea 6:42, Skrea 6:65 och/eller Skrea 6:57. Dock måste i samband med detta hänsyn tagas till det befintliga utfartsservitut som Skrea 6:42 har inom berört område. Slutligen möjliggörs att områden avsedda för teknisk anläggning (betecknade med "E") avstyckas till fristående registerfastigheter.

Såsom allmän platsmark föreslås delar av fastigheterna Skrea 6:15, Skrea 6:45, Skrea 6:60, Skrea 6:63, Skrea 23:1 och Skrea 23:41 samt samfälligheterna Skrea s:1, Skrea s:2, Skrea s:9, Skrea s:11 och Skrea s-50 vilket kan föranleda fastighetsregleringar (bildningar).

### 3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/ tillkommande luftledningar och underjordiska ledningar. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Bostadsfastigheten Skrea 6:42 har genom servitut rätt att nyttja mark inom Skrea 6:45 för utfartsväg till den enskilda vägen nr 22507.

### 3.3 Gemensamhetsanläggning

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

För drift och underhåll av allmänna platser såsom gator, naturmark mm (inklusive dess dagvattenhantering) inom detaljplanen ansvarar de boende inom området (enskilt huvudmannaskap). För att möjliggöra detta förutsätts utökning av angränsande gemensamhetsanläggning eller bildande en ny gemensamhetsanläggning. I och med genomförandet av föreliggande detaljplaneförslag avses därav gemensamhetsanläggningen Skrea Ga:6 (förvaltas av Skrea vägförening) verksamhetsområde att utökas. Alternativt skall ny fristående gemensamhetsanläggning bildas.

För gemensamma anläggningar (öppna diken, ledningar mm) för bortledning av dagvatten från områden som ej omfattas av FAVRABs verksamhetsområde för dagvatten (se bild 1) bör en ny fristående gemensamhetsanläggning bildas.

Övriga gemensamma anläggningar (utfartsvägar m.m.) på mark som i detaljplanen är markerad med "g" kan vid behov inrättas som egna gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen.

#### 4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Exploatörerna bekostar iordningställande av de anläggningar på allmän platsmark som preciseras i exploateringsavtalet mellan respektive exploatör och Falkenbergs kommun.

Ersättning för kvarterersmark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

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

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning av underjordisk ledning kan även regleras i exploateringsavtal.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen.

Den allmänna platsmarken inom fastigheterna Skrea 6:63 och Skrea 23:41 upplåts kostnadsfritt till området framtida huvudman. Detta föranstaltas juridiskt via förordnandebeslut, av Länsstyrelsen, i enlighet med plan- och bygglagens (PBL) 6 kap 19 §.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i FAVRAB:s gällande VA-taxa.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Exploatör bekostar delvis upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan berörd exploatör och Falkenbergs kommun. Planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, kommer i samband med bygglovgivning att uttagas på mark som ej omfattas av planavtalet.

Kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör/ markägare som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Detaljerad geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd exploatör/ markägare som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.



## 5. TEKNISKA UTREDNINGAR

### 5.1 Geoteknisk undersökning

En översiktlig geotekniska utredning över detaljplaneområdet är genomförd. Vid nybyggnation åligger det berörd exploatör/markägare, att vid behov, genomföra en mer detaljerad geotekniskt undersökning av marken med hänsyn till bärighet och radonrisk i samband med dimensionering av husens grundläggning.

### 5.2 Ren-, spill- och dagvattenutredning (VAD-utredning)

För detaljplaneområdet har en VAD-utredning på uppdrag av Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) framtagits av Sweco VBB, daterad 2006-07-05.

### 5.3 Trafikutredning

Inom detaljplaneområdet har en trafikutredning ("Trafik i Skrea"), daterad 2006-03-20, framtagits av SWECO VBB.

### 5.4 Arkeologisk utredning

Inom detaljplaneområdet har en arkeologisk utredning ("Skrea Kyrkobjär") famtagits under våren 2006.

### 5.5 Vegetationsinventering

Inom detaljplaneområdet har en vegetationsinventering med analys, daterad 2004-11-15, framtagits av Teutsch Landskapsarkitekter. Inventeringen har använts vid utformningen av detaljplanen.

### 5.6 Gestaltningprogram

Inom detaljplaneområdet har ett gestaltningsprogram framtagits av SWECO FFNS, daterat 2006-11-22.

## 6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Jörgen Högdin

☎ 0346-88 62 63, e-post: jorgen.hogdin@falkenberg.se, vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

## STADSBYGGNADSKONTORET

  
Jörgen Högdin  
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i  
Falkenbergs kommun 2007-06-28  
§105 intygar:

  
Johan Risholm  
Planarkitekt

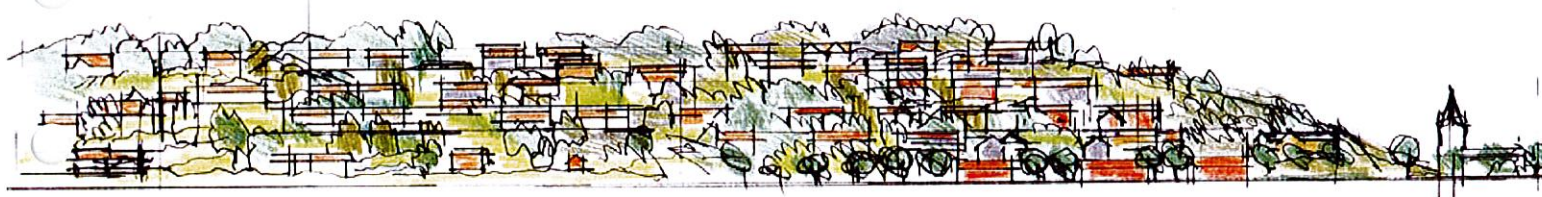
Genom regeringens beslut 2008-11-27 har  
denna detaljplan vunnit laga kraft  
2008-11-27 intygar:

  
Johan Risholm  
Planarkitekt



# Skrea 6:63 m.fl.

Falkenbergs kommun



## Gestaltungsprogram

2006-11-22



# INNEHÅLL

<b>1. Syfte</b>	1
<b>2. Riktlinjer för gestaltning</b>	2
2.1 Placering och orientering	2
2.2 Byggnader och tomter	4
2.3 Gator	6
2.4 Friytor	8
2.5 Parkeringsytor	9
2.6 Fördröjningsmagasin	10
2.7 Kyrkogården	10

Gestaltningssprogrammet har tagits fram av SWECO FFNS på uppdrag av HSB Göta i samarbete med Stadsbyggnadskontoret i Falkenbergs kommun

SWECO FFNS Arkitekter  
Samhällsplanering och Landskap

Ann Legeby  
Jesper Adolfsson  
Ylva Ljungström

# GESTALTNINGSPROGRAM

## 1. Syfte

Falkenbergs kommun upprättar en detaljplan för Skrea 6:63 m.fl. Drygt 100 nya småhus och förskola planeras uppföras. Småhusen utförs som friliggande, parhus eller radhus. Marken ägs av huvudsakligen HSB Göta. Området strax väster om befintligt församlingshem ägs av en stiftelse; ett tiotal lägenheter för äldre planeras uppföras där.

Detta gestaltungsprogram tillhör handlingarna till detaljplanen och ger riktlinjer för den nya bebyggelsens utformning. Gestaltungsprogrammet ska:

- medverka till en hög ambitionsnivå avseende områdets gestaltning
- ge vägledning till utformning av gator, tomter, friytor och byggnader utöver detaljplanens bestämmelser och beskrivning.
- förtydliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser.

Programmet är också ett verktyg för kontroll och uppföljning.

De flesta bostadshusen kommer att uppföras av HSB Göta i samarbete med Finndomo.



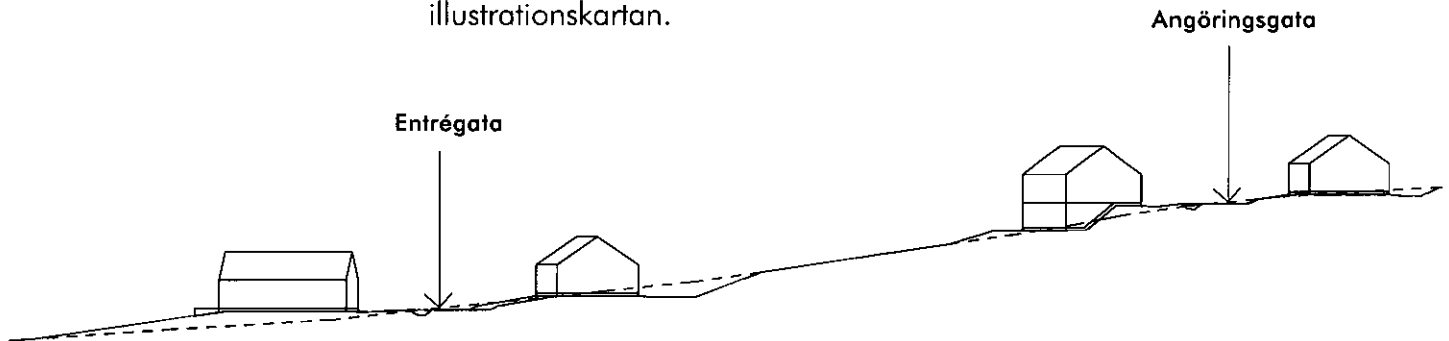
Skrea kyrka från väster



## 2. Riktlinjer för gestaltning

### 2.1 Placering och orientering

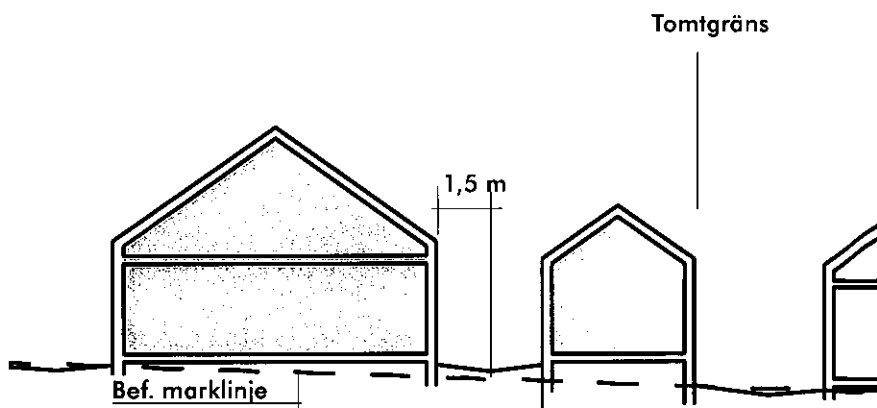
Redovisade sektioner - se markering på illustrationskartan.



Sektion A-A



Sektion B-B



Princip för höjdförhållande hus-mark, utsnitt sektion B-B.

Färdigt golv ska vara minst 30 cm över färdig mark.

1,5 m från byggnad ska markytan vara minst 10 cm lägre än vid husliv.

Området ligger på en sydvästsluttning strax väster om Skrea kyrka, synlig från långt håll. Den högre belägna delen av området är skogbevuxet, den södra delen domineras av hagmarker med inslag av stengärdesgårdar.

Omgivande bebyggelse utgörs av ett villaområde i väster (Golfvägen) med hus av varierande ålder och utseende. I norr, öster och vid kyrkan ligger enstaka gårdar och hus, bland annat Solgården, en gammal hallandslänga vid Kyrkvägen. Karaktären är småskalig med uppvuxna trädgårdar.

Utformningen av Skrea 6:63 har sin utgångspunkt i områdets visuellt strategiska läge, dess naturkvalitéer, omgivande bebyggelse och lokal byggnadstradition.

### Placering och orientering

Bebyggelsen klättrar uppför sluttningen och ligger vid korta gator som följer nivåkurvorna.

Byggnadernas terrassering accentueras och gator placeras så att sprängning, schaktning och utfyllnader minimeras. Bostadshusen placeras med hänsyn till solförhållanden, lokalklimatet och utsikt. Hänsyn tas till bakomliggande hus vid höjdsättning av mark och planering av nockhöjder.

Husen placeras i ett fast och tydligt förhållande till gatan. Komplementbyggnader ges en medveten placering för att skapa tydliga gaturum. Husen bör ha sina entréer vända mot gatan.



Vy från odlingslandskapet mot sluttningen från sydväst



Församlingshem vid kyrkan



Befintlig villabebyggelse. i västra delen av området



Skolbyggnad



Hallandslänga, Solgården



Villa i den södra delen av området



## 2.2 Byggnader och tomter

Den nya bebyggelsen ska anpassas till terrängen och i skala och uttryck upplevas som en fortsättning på den befintliga vid Kyrkvägen. Byggnaderna här kännetecknas av enkelhet i volymer och måttfullhet i skala. Arkitekturen skall, gärna med modernt formspråk, ta avstamp i lokal byggnadstradition. Omsorgsfullt utformade detaljer såsom takfot och fönster bidrar till kvalitetskänslan i området.

Bebyggelseskalan är måttlig i relation till omgivningen, hushöjderna är i 1-1½ våning, eventuellt två våningar, dock med hänsyn taget till utblickar mot väster från bakomliggande hus. Det bör starkt poängteras att kyrkan skall upplevas fortsatt dominerande i landskapet även med den nya bebyggelsen.

Utsikt och soliga väderstreck tillvaratas, trygghet och tillgänglighet ska beaktas.

### Gestaltning och karaktär

Byggnaderna ska harmoniera med varandra avseende formspråk, färgskala och detaljutformning. Karaktären är modern med rötter i lokal, traditionell bebyggelse. Enkla volymer och enkelt formspråk eftersträvas. Byggnaderna ges ett lätt uttryck med smäckra detaljer. Markerade knutbrädor, överstora utbyggnader och glasytor undviks. Profilerade fönsteromfattningar och vindskivor ska ej förekomma. Eventuella altaner, uterum och takkupor utförs rätvinklade, ansluts till husens arkitektur och underordnar sig denna. Balkongfronter och räcken vid altaner och verandor ska i material och formspråk överensstämma med hufasad.

Fasadmaterialet i området är trä, gärna stående panel, spontat eller locklist (lockpanel undviks). Husen målas med täckande färg. Färgskalan anpassas efter naturen och lokal tradition, exempelvis falurött, grått, och jordfärger, se färgförslag.

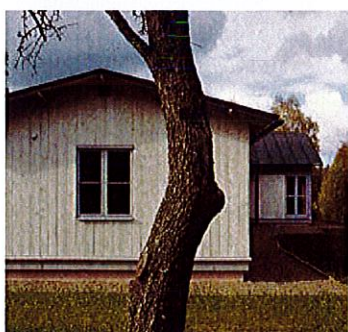
Där suterränghus förekommer utformas dessa med träfasad även på suterrängdelen.

Taken kommer att få stor betydelse i avståndsverkan och utformas som sadeltak med takutsprång. Takets lutning ska ej överstiga 45° och beläggs med takpannor eller bandplåt. Komplementbyggnaders takmaterial kan även vara papp eller sedum. Glaserat tegel eller profilerad plåt undviks. Takfötter ges en nätt utformning.

Eventuella solfångare bör planeras in från början.



Bebyggelse vid Kyrkvägen



Enkla, nätta detaljer - några exempel



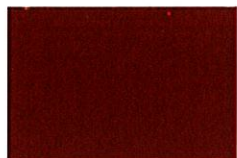
Smäckra takfotsdetaljer och sparsmakat formspråk.



## Kulörer

Husens färgskala anpassas efter naturen och den lokala traditionen. Dämpade jordfärger används där falurött, grått och ockragult föredras. För tak är tegelrött och mörkgrått lämpliga kulörer.

Exempel på fasadkulörer:



NCS S 5040-Y80R



NCS S 2005-Y20R



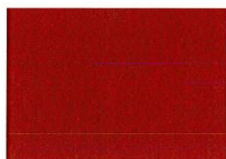
NCS S 3502-Y



NCS S 6005-G50Y



NCS S 2040-Y20R



NCS S 4040-Y70R

## Tomter, uteplatser, inhägnader

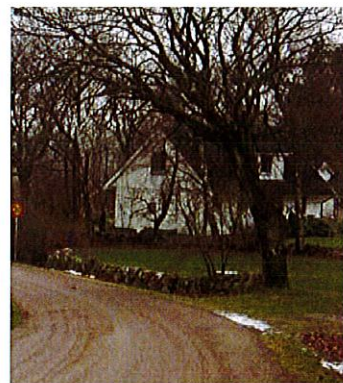
Någon del av tomten kan med fördel avskärmas så att den upplevs helt privat. Sådana avskärmning runt uteplats ska utformas enhetligt och ansluta till husets arkitektur och material.

Gräns mot granne och gata markeras med häckar, träd eller enkla staket i enlighet med lokal byggnadstradition.

Nivåskillnader tas upp av slänter eller stödmurar, exempelvis av natursten.



Häckplantering vid tomtgräns, Skreavägen



Stenmur vid tomtgräns, exempel från Kyrkvägen.



## 2.3 Gator

### Karaktär

Detaljutformningen av gatorna ska bland annat medverka till att trafikens hastighet inte blir för hög, t.ex. genom materialval, körbanornas bredd och planteringar. Gaturummets utformning har också stor betydelse för upplevelsen av området – entréer och gator bör gestaltas så att de underlättar orienteringen och ger hemkänsla.

Terrängen är i vissa delar brant och gatorna har lokaliserats utifrån landskapets nivåer för att minimera schaktning och utfyllnader. En mjuk linjeföring har eftersträvat.

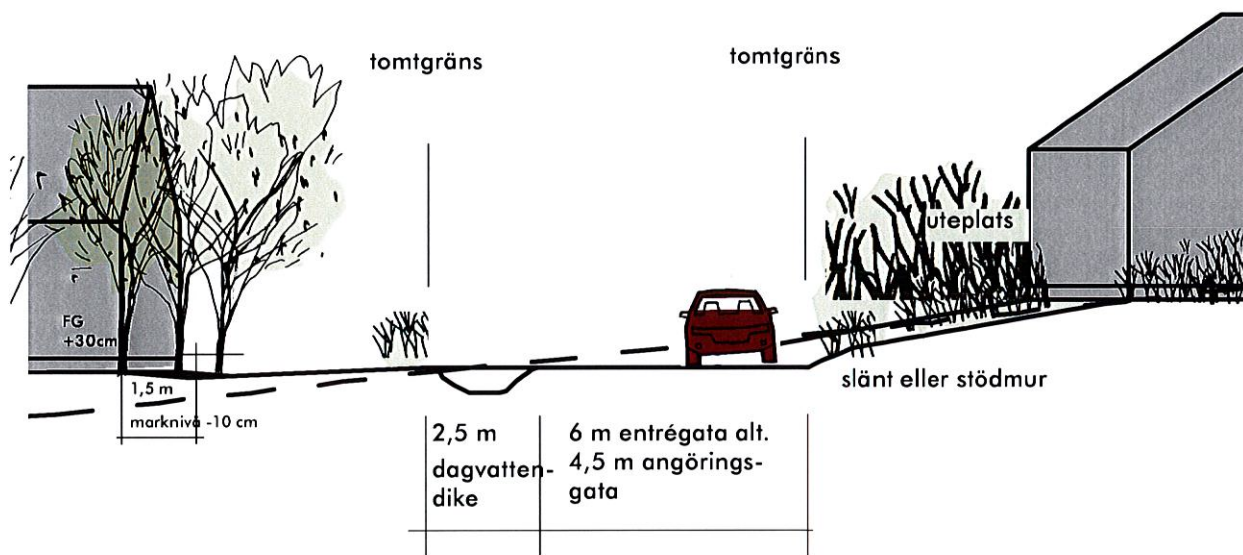
Entrégatan och angöringsgator ges olika gatubredder. Tomterna gränsar direkt till gatorna och utformning av tomtgränser blir därför viktig för upplevelsen av gaturummet. Häckar, gårdsgårdar och trädplanteringar bidrar till variation och småskalighet.

Gångvägar ska finnas där man rör sig bekvämt genom området. Gator utformas så att gående och cyklister tryggt kan använda dessa.

### Funktion och utformning

Entrégatan ges en hårdgjord köryta på 6,0 meter. Gångyta markeras med avvikande markmaterial eller liknande. Utmed gatan finns ett öppet dike vilket växlar sida då och då. Periodvis ser och upplever man här dagvattenet på dess väg ned mot fördröjningsdammarna. Viss vegetation kan med fördel finnas i detta breda öppna dike.

Angöringsgatorna har en hårdgjord köryta på 4,5 meter. Diken placeras genomgående nedanför gatorna (lägre i terrängen). De kan exempelvis utformas som täckta skåldiken som gräsbesås vilket möjliggör tillfällig uppställning av bil etc.



Princip gatusektion,entrégata alt. angöringsgata

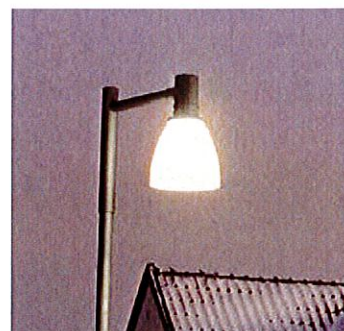
### **Gång-och cykelvägar**

I den södra delen av området finns en separerad gång-och cykelväg norr om Skreavägen. Denna fortsätter fram till kyrkan via södra delen av förskolan. Den följer även en bit upp längs entrégatan. Denna GC-väg bör beläggas med asfalt.

Öster om förskolan finns det en gångväg som skall beläggas med asfalt. Gångvägen skall anläggas till en bredd av 2,5 meter.

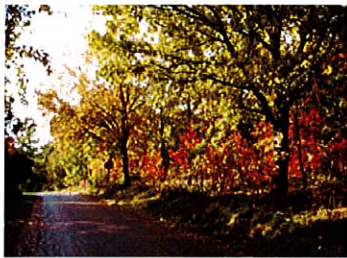
### **Belysning**

Belysningen samordnas inom området och anpassas till vägarnas och bebyggelsens karaktär i höjd och täthet. Belysningen bör placeras konsekvent i linje med gatorna. Belysningen görs bländfri och färgförvrängningar undviks. Stolpar och armaturer bör ha en enkel och stram utformning.



Exempel på belysningsarmatur





Värdefullt bryn som bevaras i den östra delen med ek, häggmispel och enstaka enar. (Bild från landskapsanalysen).

## 2.4 Friytor

Den nya bebyggelsen sträcker sig över dels befintlig hag- och ängsmark, dels skogsområde med inägor.

Landskapsinventeringen pekar ut områden med bevarandevärd vegetation. Sådan vegetation ska identifieras initialt under projekteringen och sedan även skyddas under byggtiden. Bryn med olika karaktär sparas. Även åkerholmar och stengårdsgårdar ska sparas samt skyddas noga under byggtiden. På ett fåtal ställen kommer öppningar för gata/passage att behöva göras. Redan under detaljprojekteringskedet är det viktigt att hänsyn tas till dessa områden. Under byggskedet ska hänsyn tas så att mark och vegetation ej förorenas eller skadas av transporter och byggnadsarbeten.

### Trygghet och tillgänglighet

Området utformas på ett sådant sätt att det upplevs som tryggt att röra sig i alla tider på dygnet. Där spelar placering och utformning av gångvägar, belysning, gemensamma parkeringsytor stor roll liksom möjlighet till överblick från husen mot gatan.

För bebyggelse finns regler om tillgänglighet. Området som helhet, byggnader och mark, ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt för funktionshindrade. Bostäderna ska ha en grundanpassning så att de kan anpassas till funktionshinder exempelvis med möjlighet till fullständig bostad i markplanet.



### Sociala mötesplatser

Flera gemensamma friytor finns i området, dels mellan de två bebyggelsegrupperna, dels som ytor avskiljande området från intilliggande. Olika utformningar av dessa ger möjlighet till möten och aktiviteter av skilda slag, lek, motion, strövtåg, hundpromenader, grillning, spel mm. Inägorna föreslås bli öppna ytor (huvuddelen av de höga granarna tas bort) för aktiviteter.

Mellan husgrupperna, utmed smitvägar och stigar, har ytorna har en ordnad utformning som skiljer sig från naturmarken som sparas runt området. Trädbevuxna ytor rensas till parkkaraktär där viktiga inslag som gårdsgårdar och klippblock sparas. Inägorna utformas som gröna oaser med lek och bollspel.

För parker, lekplatser och naturmark tas skötselprogram tas fram som stöd för gemensamhetsanläggningens aktörer.

### Växtmaterial

Vid växtval ska vacker blomning, skiftande utseende över året, anpassning till platsen och möjligheten att odla ätliga bär eller frukt beaktas.

Även växtmaterial ska väljas som minimerar effekter angående allergier. Några av våra vanligaste träd och buskar har en negativ effekt, till dessa hör bl a björk, sälg, hassel, syren och spirea. Dessa växter kan användas i de ytor som anläggs i anslutning till de befintliga bestånden, som inte ligger i direkt anslutning till husen.

Genom ett medvetet val av form, färg och placering av vegetation förstärks områdets karaktär och bebyggelsen lyfts fram. Viktigt att arbeta med rätt storlek på materialet, låga buskar där det ska vara låga, så att skötseln underlättas och växtens karaktär behålls genom att de inte behöver

Åkerholme som bevaras i planförslaget. (Bild från landskapsanalysen).



klippas och skäras ner. Exempel på låga buskar som kan användas i grupper är, stephanandra, pimpinellros, liten aronia och

Solitära träd och buskar ges utrymme för att utvecklas och används gärna som en blickpunkt genom vacker blomning, starka höstfärger eller skulpturalt grenverk. Fågelbär, ek och rönn är exempel på större träd som även tillhör det naturliga beståndet. Frukträd som de boende gemensamt kan nyttja, ger ett rikt inslag när det gäller upplevelse och här kan man blanda friskt med päron, äpple och plommon. Exempel på stora buskar är fläder körsbärskornell och häggmispel.

## 2.5 Parkeringsytor

Parkering för bostäder kommer i huvudsak att ske på tomten. Utöver detta anordnas en större parkering mitt för kyrkan och en parkering för förskolan.

Större parkeringsytor delas upp med växtlighet och parkeringsrutorna kan markeras med ett avvikande material.

Parkeringen vid kyrkan kan inramas med häckplanering lika den runt kyrkogården samt förses med en trädrad som tillsammans med den uppvuxna rad av oxlar som finns söder om församlingshemmet bildar en allé ledande mot kyrkan västerifrån. Viktigt är dock att inte skymma de fria siktlinjerna mot kyrkan.



Uppvuxna träd invid stenmur har höga värden och sparas



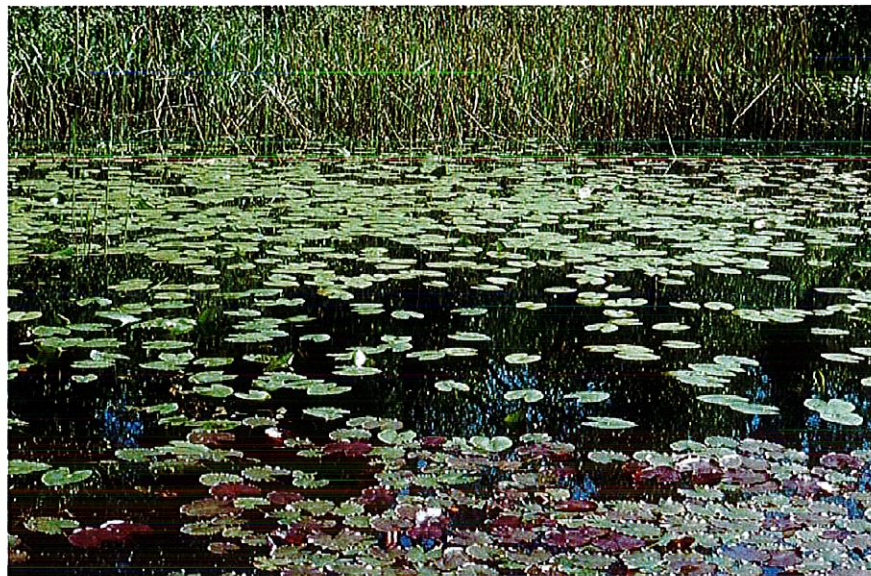
## 2.6 Fördröjningsmagasin



Fördröjningsmagasin utformas i form av dagvattendammar. På så sätt jämnas flödena ut och vattnet renas delvis naturligt innan det förs vidare till vattendrag. Platsens förutsättningar för våtmarksarter utreds. Preliminär lokalisering av dammarna är i huvudsak i den södra delen av området, intill korsningen på väg 767.

Dammar utformas med sluttande strandkanter och på ett sådant sätt att skyddsräcken ej krävs.

Stränderna planeras med vegetation efter platsens förutsättningar. Målet bör vara att skapa en örtrik miljö med blomning under hela säsongen, samt att ge förutsättningar för ett rikt liv av insekter, fåglar och amfibier.



## 2:7 Kyrkogården

Vid utvidgning av kyrkogården ska den befintliga kyrkogårdens utformning beaktas. Utformningen av den nya delen ska ta fasta på befintliga linjer som utgörs av trädplaneringar, häckar och gångvägar. Även växtval bör grundas på kyrkogårdens befintliga träd och häckar. De gamla stödmurarna som skiljer den befintliga kyrkogården från åkermarken bör bevaras så långt det är möjligt med undantag för trappor ned till den nya delen. Eventuella byggnader inom kyrkogården ska utformas så att de underordnar sig begravningsplatsen och den befintliga kyrkomiljön.







- Föreslagen byggnad
- Föreslagen tomtgräns
- Föreslagen väg
- Plats för vägdike
- 104 Kulturhistoriska lämningar

- Kulturhistoriska lämningar. Se även kulturhistorisk utredning.
- 30. Ev. byggnads lämning
  - 48. Gränsmärke
  - 57. Flack ansamling sten
  - 58. Ev. stenista
  - 66. Spår efter stenbrott
  - 77. Terrasskant
  - 78. Stensträng
  - 79. Vägbank
  - 81. Ev. byggnads lämning
  - 87. Ev. sentida täkt
  - 91. Hålväg
  - 93. Stensträng
  - 94. Stensträng
  - 96. Husgrund
  - 104. Terrasskanter och röjningsrösen
  - 106. Hålväg
  - 107. Terrasskant
  - 108. Terrasskant
  - 109. Terrasskant
  - 126. Husgrund

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
Skrea 6:63 m fl

FALKENBERGS KOMMUN  
2006-05-24 rev. 2006-11-22 rev. 2006-12-01  
rev. 2007-04-03

Illustrationskarta

Stadsbyggnadskontoret  
Falkenbergs kommun

SWECO FFNS Arkitekter  
Samhällsplanering och Landskap  
Göteborg

Johan Risholm

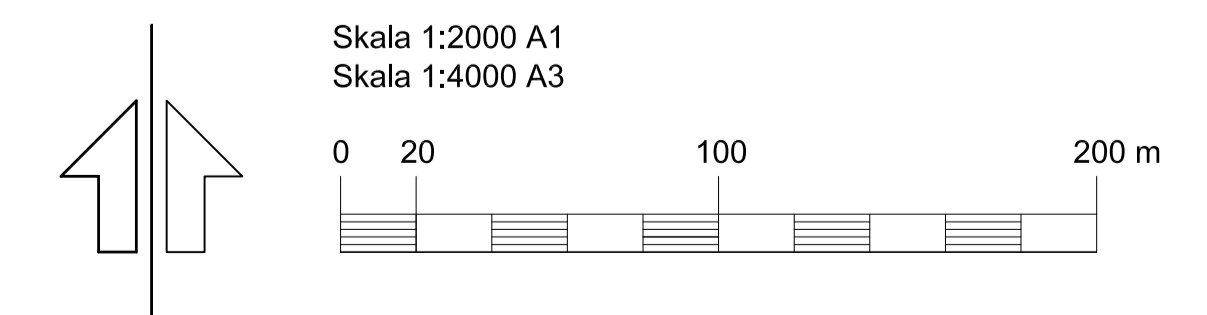
Jesper Adolfsson

Antagen av kommunfullmäktige  
Falkenbergs kommun  
2007-06-28 §105 intygar:

Genom regeringens beslut 2008-11-27  
har denna detaljplan vunnit laga kraft  
2008-11-27 intygar:

Johan Risholm  
Planarkitekt

Johan Risholm  
Planarkitekt



Planen är ritad i koordinatsystem: Plan RT RO2 5 gon Väst 0-15, Höjd RH00