



**Falkenbergs  
kommun**

## ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för verksamheter och drivmedelsförsäljning inom  
**Reparatören 7 m fl**  
Falkenbergs kommun

### PLANBESKRIVNING

Upprättad 2021-03-30  
Reviderad 2021-12-14, 2022-05-10  
Laga kraft 2022-06-29

## **Standardförfarande**

**Samråd 8 april 2021 - 6 maj 2021**

**Granskning 5 januari 2022 - 2 februari 2022**

**Antagande maj 2022**

### **Planhandlingar:**

- Planbeskrivning, 2021-03-30, rev. 2021-12-14, 2022-05-10
- Plankarta och illustrationskarta, 2021-03-30, 2021-12-14, 2022-05-10
- Samrådsredogörelse, 2021-12-14
- Granskningsutlåtande, 2022-04-05

### **Övriga handlingar:**

- Grundkarta, 2021-03-01
- Fastighetsförteckning, 2021-11-30
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-03-12
- Riskutredning för fastighet Reparatören 7, Firetech, 2015-01-27
- PM avseende kompletterande provtagning, Statoil Oktanvägen 1, ÅF, 2014-06-25
- Dagvattenutredning, Markera, 2021-11-01

### **Handlingar finns på:**

- Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg
- Kommunens hemsida: [kommun.falkenberg.se/detaljplaner](https://kommun.falkenberg.se/detaljplaner)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
<b>2</b>	<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>5</b>
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	5
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	5
<b>3</b>	<b>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</b>	<b>7</b>
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	7
3.2	Miljö kvalitetsnormer	7
3.3	Strandskydd och biotopskydd	7
<b>4</b>	<b>UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</b>	<b>7</b>
4.1	Kommunens ställningstagande	7
<b>5</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>8</b>
5.1	Natur	8
5.2	Bebyggelse	8
5.3	Friytor, rekreation och lek	9
5.4	Gator och trafik	10
5.6	Teknisk försörjning	13
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET</b>	<b>14</b>
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	14
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	14
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	15
6.4	Ekonomiska frågor	15
6.5	Avtal	16
<b>7</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>	<b>16</b>
	<b>PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN</b>	<b>17</b>

# 1 INLEDNING

## 1.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till tillbyggnad av befintlig byggnad inom den västra delen av fastigheten Reparatören 7. För att åstadkomma det erfordras att ett u-område ändras samt en omläggning av en befintlig ledning. På plankartan säkerställs detta genom att tidigare u-område ges en ny sträckning.

Planområdet utgör del av ett större verksamhetsområde. I detaljplanen bekräftas befintlig markanvändning i form av verksamheter och drivmedelsförsäljning. Användningen drivmedelsförsäljning begränsas till områdets östra del.

## 1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

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

Kommunstyrelsen gav 2019-04-09 dåvarande kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan i syfte att justera befintligt markreservat för allmänna underjordiska ledningar samt att säkra nytt läge för huvudvattenledning.

Detaljplanen tas fram genom standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2018:1370). Detaljplanens planbestämmelser är enligt planbestämmelsekatalog SIS Bestämmelsekatalog 20180801, vilken var den gällande plankatalogen vid tidpunkten då planuppdrag gavs.

### Uppskattad tidplan

- Samråd april 2021
- Granskning januari 2022
- Antagande maj 2022

## 1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i västra delen av Falkenbergs tätort. Området avgränsas i norr av väg 767, i öster av Industrivägen, i väster av befintliga verksamheter samt i söder av Oktanvägen. Planområdet har en yta av cirka 2,5 ha. Marken inom planområdet ägs av en privat fastighetsägare.



Karta över Falkenberg tätort, planområde markerat med röd ring.

## 2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

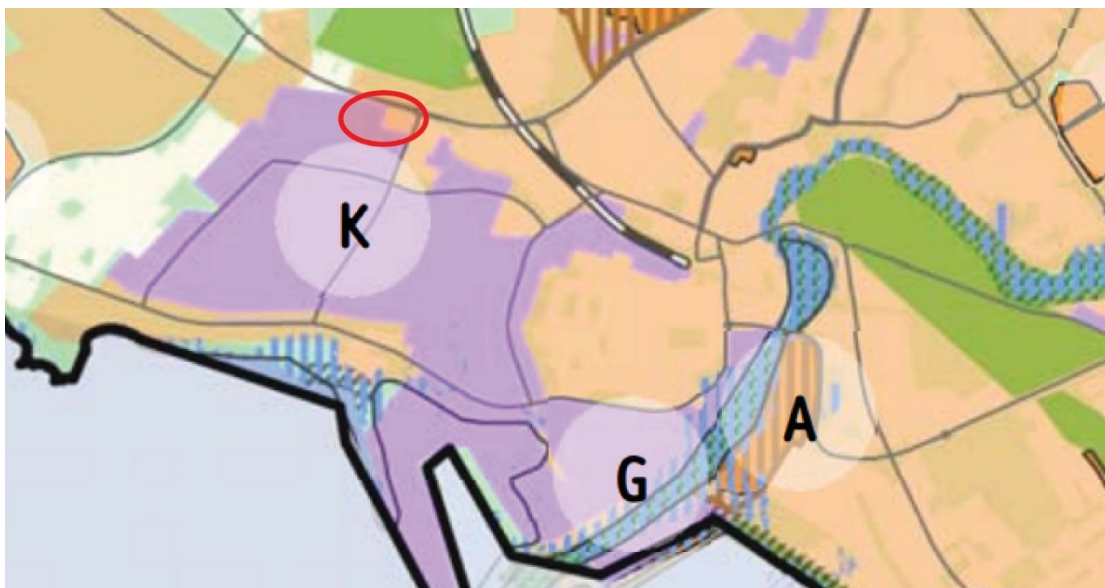
### 2.1 KOMMUNALA MÅL OCH BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid" med ambitionen att växa till 50 000 invånare till 2030. I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

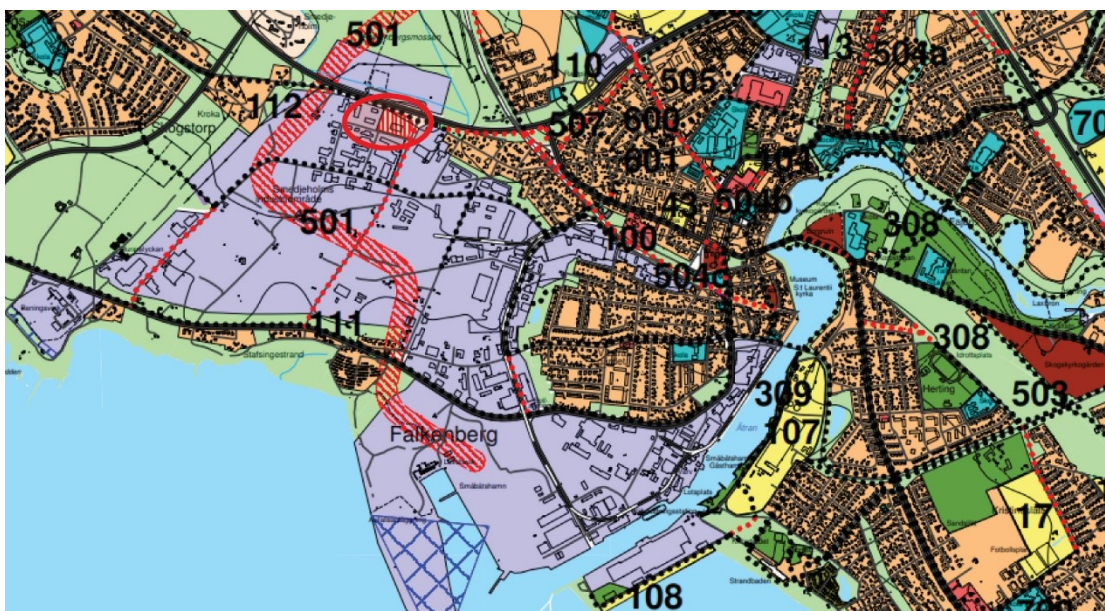
- Ett föredöme inom hållbarhet
- Välfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

### 2.2 ÖVERSIKTSPLAN OCH GÄLLANDE DETALJPLANER

I kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan 2.0 för Falkenbergs kommun, antagen, 2014-06-27, är östra delen av planområdet utpekad som befintlig tätort, medan västra delen av planområdet är utpekad som befintligt verksamhetsområde. I gällande delöversiktsplan, Delöversiktsplan för Falkenbergs centralortsområde, antagen 2007-06-28, anges östra delen av planområdet för *Vägservice; befintlig eller föreslagen*. Västra delen anges som *Befintliga verksamhetsområden*. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens och delöversiktsplanens rekommenderade markanvändning.



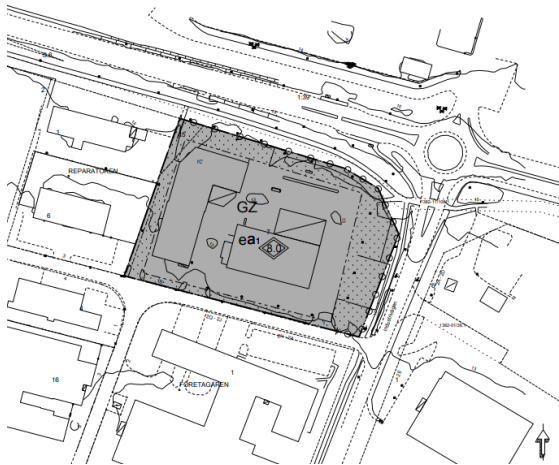
Översiktsplan 2.0 för Falkenbergs kommun



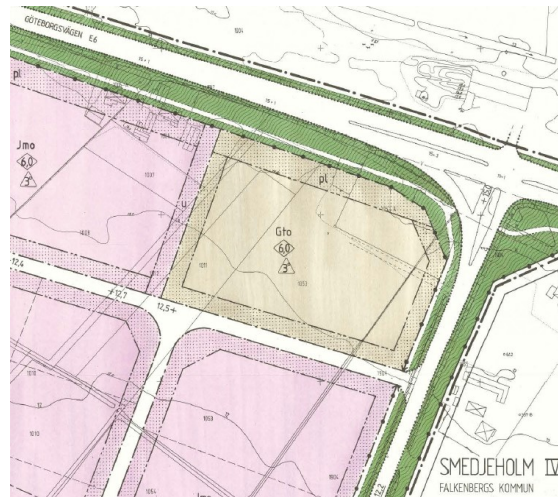
Delöversiktsplan för Falkenbergs centralortsområde

Östra delen av planområdet omfattas av detaljplanen för Reparatören 7 m fl, som vann laga kraft 2017-04-21. Detaljplanen anger markanvändning GZ, drivmedelsförsäljning samt verksamheter. Genomförandetiden går ut 2022-04-21.

Västra delen av planområdet omfattas av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan, Smedjeholm IV stg 1005 m fl, fastställd 1979-12-17. Planen anger bestämmelse Jm, område för småindustri, inom den del som berörs av ny detaljplan. Genomförandetiden har gått ut.



*Detaljplan för Reparatören 7 m fl, laga kraft 2017-04-21*



*Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan Smedjeholm 4 stg 1005 m fl*

### 3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

#### 3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

#### 3.2 Miljökvalitetsnormer

Falkenbergs kommun har tagit fram riktlinjer för rening av dagvatten som definierar målvärden för föroreningar i utsläppspunkt. Målet med riktlinjerna är bland annat att bidra till att miljökvalitetsnormer ska kunna uppnås och bibehållas för de recipienter som kommunen släpper sitt dagvatten till. Kattegatt är planområdets närmsta recipient av dagvatten, och omfattas vid Hallands kustvatten av miljökvalitetsnormer. Dagvattenutredning (upprättad 2021-11-01) visar att ett genomförande av planförslaget kan ske utan påverkan på vattenkvaliteten i närmsta recipient, utan risk för att överskrida miljökvalitetsnormer.

Ett genomförande av planen bedöms inte riskera ett överskridande av miljökvalitetsnorm för luft, vatten, mark eller miljön i övrigt.

#### 3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskydd.

### 4 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

#### 4.1 Kommunens ställningstagande

Med utgångspunkt från bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905) samt det som framgår av undersökningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Detta är under förutsättning att en miljökontroll avseende markföroreningar kommer att ske vid gräv- och schaktarbeten inom delen som inhyser en drivmedelsstation och att personal

kommer att informeras om den ökade risken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program.

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan och en MKB enligt 5 kap 18 § PBL erfordras därför inte. Länsstyrelsen framförde under samrådet att de delar kommunens bedömning.

## **5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **5.1 Natur**

#### Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av befintligt verksamhetsområde med hårdgjorda ytor och bebyggelse. Norr om planområdet, mellan befintlig bebyggelse och väg 767, är marken gräsbevuxen. Det finns även en något större sammanhängande grönyta i det nordvästra hörnet av planområdet där marken inte får användas för parkering eller upplag. Planområdet är plant med små höjdskillnader. I områdets norra del sluttar marken upp mot väg 767.

#### Geoteknik och radon

I detaljplan för Smedjeholm IV redovisas en geoteknisk undersökning utförd år 1967 av Bjurströms Geotekniska Byrå AB. Enligt denna består marken av morän överlagrad med ett 1–2 meter tjockt lager av sand och mo. Av utförda brunnsborringar har man uppmätt djup till berg på 11–30 meter. Grundvattenytan har befunnits ligga på 0,9 – 1,5 meters djup. Beträffande grundläggning för bebyggelse visar undersökningen att marken inom området är mycket fast lagrad och att grundläggning kan ske direkt i marken utan särskilda förstärkningsåtgärder.

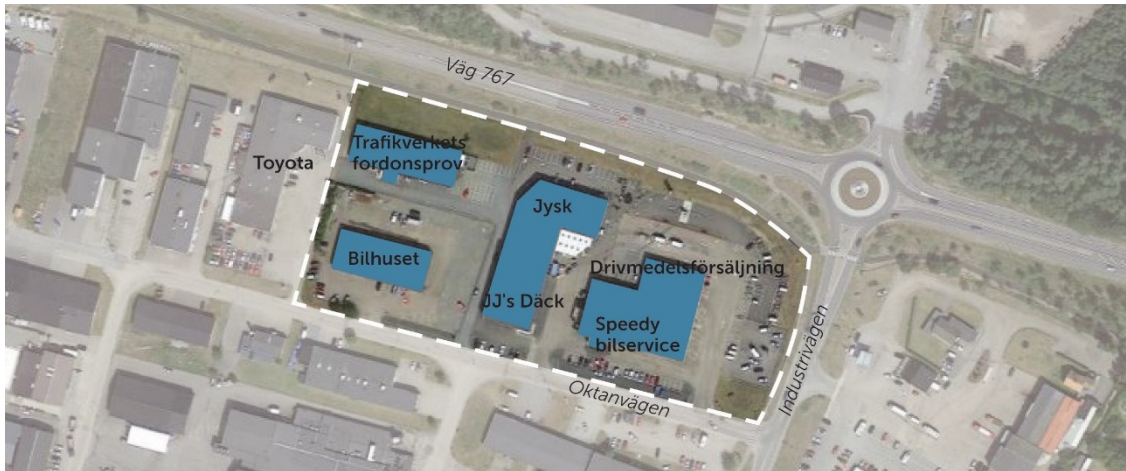
Området bedöms utgöra lågradonmark.

#### Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet och det bedöms inte finnas behov av någon arkeologisk undersökning.

### **5.2 Bebyggelse**

Planområdet utgör del av ett verksamhetsområde beläget i västra Falkenberg och ingår i ett större område som i huvudsak inrymmer handel med skrymmande varor samt lager och mindre verksamheter. Inom planområdet bedrivs idag drivmedelsförsäljning, Jysk möbelförsäljning, däckhotell och bilförsäljning samt Trafikverkets körkortsprov. Bebyggelsen i planområdet utgörs av verksamhetslokaler i en våning med främst aluminiumfasader.



*Karta med befintlig bebyggelse och verksamheter.*

Planförslaget möjliggör två tillbyggnader på östra respektive nordvästra sidan av Bilhuset i västra delen av planområdet.

Planen medger Z, verksamheter, i den västra delen av planområdet och Z respektive G, drivmedelsförsäljning, i den östra delen av planområdet. Användningen Z, verksamheter, inkluderar bland annat service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Inom planområdet har en högsta nockhöjd om 8,5 meter fastställts. Källare är inte tillåtet inom planområdet. Planbestämmelserna är utformade för att harmoniera med bestämmelser i omgivande gällande planer.



*Bilhuset. Sett från Oktanvägen.*



*Drivmedelsförsäljning. Sett från väg 767.*

### **5.3 Friytor, rekreation och lek**

#### Tillgänglighet och trygghet

Planområdet nås med bil från Oktanvägen. Norr om planområdet finns en busshållplats. Gång- och cykelvägar finns i norr längs med väg 767 samt längs med Industrivägen öster om planområdet. Däremot saknas det gång- och cykelvägar längs med Oktanvägen vilket påverkar trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter utmed denna väg.

## Grönstruktur

Planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjord mark. I det nordvästra hörnet av planområdet finns en sammanhängande grönyta. Mellan planområdet och väg 767 i norr finns en gräsbevuxen remsa. Väg 767 kantas av en smal bård med lövträd norr respektive öster om planområdet.

## **5.4 Gator och trafik**

### Gång- och cykel

Norr och öster om planområdet, längs med väg 767 respektive Industrivägen finns gång- och cykelvägar med koppling till det övergripande gång- och cykelvägnätet i Falkenberg.

### Kollektivtrafik

Väg 767 trafikeras av länstrafiklinje 652 och stadsbusslinje 2. Närmaste busshållplats är hållplats Falkenberg Smedjeholmen belägen cirka 20 meter norr om planområdet. Länsbussen avgår en gång per timme vardera riktningen på vardagarna och mer sällan på helgerna. Stadsbusslinjen har en turtäthet om 2 avgångar per timme i vardera riktningen.



*Gång- och cykelväg längs med Industrivägen. Sett från Oktanvägen i nordlig riktning.*



*Busshållplats längs med väg 767. Sett från väg 767 i östlig riktning.*

### Trafikföring och parkering

Planområdet angränsar i norr mot väg 767 som är utpekad av Trafikverket som del i funktionellt utpekad vägnät, dvs de viktigaste vägarna för nationell och regional tillgänglighet. Planområdet angörs med bil från Oktanvägen. Sikten vid utfart från planområdet är god. Angränsande vägar till planområdet är relativt breda. Parkering finns idag anordnat inom fastigheten.

Infart till planområdet sker idag från Oktanvägen. Inlastning till befintliga verksamheter inom planområdet sker inom planområdet.

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur. Planen reglerar att utfart endast får anordnas mot Oktanvägen i söder. Befintliga infarter kan fortsatt vara tillgängliga även efter utbyggnad. Mängden trafik till och från planområdet bedöms inte öka något nämnvärt i samband med genomförandet av detaljplanen.



*Infart till Jysk/Körkortstest. Sett från Servicevägen.*



*Väg mellan Trafikverkets körkortstest och Bilhuset. Sett från Toyota i väst.*



*Oktanvägen. Sett från Industrivägen.*



*Väg 767 med riktning västerut.*

## 5.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### Farligt gods

Väg 767, direkt norr om planområdet, och Industrivägen, direkt öster om planområdet, är utpekade som sekundärleder för farligt gods. Detta ställer krav inom planområdet som tar hänsyn till riskbilden.

Följande planbestämmelser anges på plankartan med hänsyn till risker:

- Fasader som finns inom 30–50 meter från farligt godsled ska utformas i obrännbart material.
- Balkonger och uteplatser får ej finnas inom 50 meter från farligt godsled
- Byggnader som finns inom 50 meter från farligt godsled ska ha en utrymningsväg som vetter från farligt godsled.
- Avvåkningsskydd, dimensionerad för att motstå en påkörning från ett tungt fordon, samt kantskydd för att motverka läckage av brandfarlig vätska ska uppföras mot farligt godsled.

### Brandfarlig verksamhet

Pågående verksamhet av handel med skrymmande varor och handel med drivmedel är godkänd och följer upprättad brandskyddsbeskrivning (upprättad 2015-02-16) och riskutredning för fastighet Reparatören 7 (upprättad 2015-01-27). Jysk- och drivmedelsbyggnaden är uppförda enligt de brandklassningskrav som ställts med hänsyn till skyddsavstånd och för avvikelser från de skyddsavstånd som anges enligt ”Lagen om brandfarliga och explosiva varor”, SFS 2010:1011.

Riktlinjerna avseende skyddsavstånd vid nyetablering i närheten av en drivmedelsstation framgår av Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps *Handbok – Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*. Riktlinjerna är i de allra flesta fall tillräckliga, men de är generella och beaktar inte alla tänkbara förhållanden. Vid alla nyetableringar inom skyddsavståndet krävs därför en specifik bedömning från lokal räddningstjänst i samband med projektering.

### Förorenad mark

I den östra delen av planområdet finns en befintlig drivmedelsstation. Tidigare har åtgärder och kontrollprovtagningar utförts inom området för drivmedelsstationen, vilket framgår av en PM avseende kompletterande provtagning (upprättad 2014).

Sanering av jord och grundvatten utfördes inom drivmedelsstationens område under 2007 och 2008. Därefter har flera kontrollprovtagningar utförts av grundvatten, mätningar av inomhusluft i stationsbyggnaden samt av porluft i porutrymmen i jord under byggnaden.

Påvisade halter i porluften under stationsbyggnaden låg 2013 över föreslagna jämförelsevärden. Exponeringsrisken bedöms dock som låg med anledning av resultaten från inomhusmätningarna samt tjockleken på stationsbyggnadens bottenplatta (30 cm). Utbredningen av föroreningar av petroleumkolväten i jord har vid tidigare schakt- och saneringskontroller avgränsats i samtliga riktningar utom in mot stationsbyggnaden. Kvarstående mängd förorening är därför begränsad. Spridningen av föroreningar bedöms utifrån resultaten av vattenprovtagning vara begränsad till de centrala delarna av fastigheten. Markytan inom stationsområdet är hårdgjord med asfalt, vilket begränsar exponeringsrisken.

Sammanfattningsvis bedöms den petroleumförorening som kvarlämnades vid den tidigare saneringen inte utgöra någon hälsorisk för personalen eller övriga som vistas i butikslokalen. Ventilationsförbättrande åtgärder som utförts bedöms utifrån analysresultaten fungera väl.

Kvarvarande föroreningar inom området utgör i första hand risker för negativ påverkan på markekosystemet i området. Dock anses skyddsvärdet för markekosystem där förorening påvisats vara begränsat till området som utgörs av antropogent tillfört fyllnadsmaterial. De kvarlämnade jordmassorna som är förorenade är till stor del belagda under stationshuset, vilket inte möjliggör fullgod sanering. Huvuddelen av föroreningskällan är sedan tidigare avhjälpt, vilket innebär att föroreningen i grundvattnet kan förväntas avta med tiden.

Ytterligare åtgärder bedöms i rapporten inte vara motiverade ekonomiskt. I det fall stationshuset och övriga markförlagda installationer skulle demonteras och fullgoda möjligheter till sanering skulle uppnås bör dock kvarvarande föroreningar omhändertas. Ett rimligt omhändertagande av kvarvarande föroreningar bedöms vara avhjälpandeåtgärder för att uppnå riktvärden motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM). Med drivmedelsstationen i fortsatt drift bedöms inga akuta åtgärder vara motiverade för kvarlämnade jord- och grundvattenföroreningar.

Detaljplanen medger fortsatt drivmedelsförsäljning samt verksamheter inom området som idag inhyser drivmedelsstationen. En administrativ bestämmelse har införts om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts med avhjälpande åtgärder så att riktvärden motsvarande MKM erhållits. Detsamma gäller startbesked för ny

byggnad som ersätter befintlig bensinstationsbyggnad. Bestämmelsen syftar att säkerställa att riktvärden motsvarande MKM i dels ett scenario med förändrad markanvändning där befintlig byggnad med drivmedelsförsäljning rivs, dels i ett scenario med oförändrad markanvändning där befintlig byggnad med drivmedelsförsäljning ersätts av ny byggnad. Avsikten är att det ska vara möjligt att utföra mindre omfattande ändringar av befintlig byggnad, med nuvarande markanvändning, utan krav på avhjälpandeåtgärder.

### Skyddsrum

Inga kända skyddsrum finns inom planområdet eller i dess närhet.

## 5.6 Teknisk försörjning

### Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Dricks-, spill- och dagvattenledningar är belägna i norra utkanten av Oktanvägen. Väster om infarten till Jysk viker dricks- och spillvattenledningarna av norrut och grenar sig över Reparatören 7 östra del. Strax norr om Reparatören 7 grenar dricks- och spillvattenledningarna till Reparatören 1 samt att dricksvattenledningarna fortsätter norrut.



*Dricks- och spillvattenledningar är placerade väster om infart till Jysk. Sett från Oktanvägen.*



*Infart till Jysk/körkortprov. Sett från parkeringsplats vid Jysk.*

För att möjliggöra föreslagen bebyggelse behöver befintliga ledningar inom Reparatören 7 med tillhörande u-område om ca 12 meter flyttas i östlig riktning, till infarten till Jysk. Berört område redovisas med "u" på plankartan. Dimension och vattengång på dagvatten-, spill- och vattenservis behöver mätas in i detaljprojekteringsskedet.

I dagvattenutredning (upprättad 2021-11-01) beskrivs en systemprojekterande lösning för dagvattenhantering inom planområdet. Lösningen är ett alternativ för hur dagvatten kan hanteras som visar att kommunens riktlinjer och målvärden för fördröjning och rening kan uppfyllas utan påverkan på närliggande dikningsföretag eller påverkan av vattenkvaliteten i närmsta recipient. Den exakta utformningen fastslås i detaljprojekteringsskedet.

Ett dagvattenmagasin med makadam föreslås i anslutning till föreslagna nya byggnader. Dagvattenlösning bygger på att taklutningen på ny bebyggelse utformas så att avrinning sker mot magasinet. Föreslagen lösning uppfyller kommunens krav om fördröjning av minst 50 % av

dagvattnet vid ett 10-årsregn med 10 min varaktighet inom fastigheten, utan uppdimensionering av befintliga dagvattenserviser i Oktanvägen. Dagvattnet i planområdet renas enligt förslaget till största del via makadammagasinet, och vatten som ej når magasinet avrinner till brunnar med brunnsfilter.

Föreslagen dagvattenanläggning hanterar flöden vid dimensionerande regn. Vid skyfall och extrema flöden kan befintlig och föreslagen dagvattenanläggning ej längre ta hand om hela vattenflödet. Ny höjdsättning inom planområdet ska förhindra problem med vattenansamling vid byggnader och medge sekundära rinnvägar genom området bort från byggnader. Höjdsättningen inom planområdet hanteras i efterföljande projektering.

#### Värme, gas, el, bredband och opto

Elledningar är belägna i norra kanten av Oktanvägen och ansluter till fastigheterna inom planområdet.

#### Avfall

Kommunal sophantering sköts av VIVAB. Närmaste återvinningscentral ligger cirka 70 meter norr om planområdet, på andra sidan av väg 767. 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. Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

## **6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET**

### **6.1 Berörda markägare och förväntade exploitörer**

Planområdet utgörs av fastigheterna Reparatorén 1, 5 och 7, som är i privat ägo. De tre fastigheterna ägs av Wallins Fastigheter i Falkenberg KB, som också är exploitör inom planområdet.

### **6.2 Organisatoriska och administrativa frågor**

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Inom mark som redovisas som kvartersmark ansvarar berörd exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

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

Vid utbyggnad av planområdet åligger det exploatören att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t ex bärighet och markradonförekomst.

### **6.3 Fastighetsrättsliga frågor**

#### Ledningsrätt och servitut

Genom fastigheterna Reparatören 1 och 7 korsar en huvudvattenledning som FAVRAB (Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB) har ett olokaliserat servitut för. Huvudvattenledningen är belägen inom befintligt u-område.

För att ge möjlighet till en tillbyggnad av befintlig byggnad inom den västra delen av fastigheten Reparatören 7 erfordras en omläggning av huvudvattenledningen. På plankartan säkerställs detta genom att befintligt u-område ges en ny sträckning. Allmänna ledningar, inom område markerat med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

I planområdets västra del finns ett vägservitut till förmån för Reparatören 2. För närvarande används delar av ytan för parkering. Servitutet bedöms inte påverkas av ett genomförande av planen, men området som omfattas av servitutet ges bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad för att tydliggöra servitutet och säkerställa att marken inte tas i anspråk av misstag.

Exploatören ska utan ersättning upplåta servituts- och ledningsrätt för erforderliga ledningar inom detaljplanområdet (på mark betecknat med "u" i detaljplanen). Avtal om ledningsrätt avses tecknas mellan exploatören och VIVAB. VIVAB har dock rätt att med stöd av detaljplanen söka ledningsrätt utan överenskommelse med exploatören/fastighetsägaren. Ledningsrätten skapas då genom att lantmäterimyndigheten fattar ett beslut.

### **6.4 Ekonomiska frågor**

Exploatören ska bekosta omläggning av en huvudvattenledning och en spillvattenservis till fastigheten Reparatören 1 som måste flyttas till nytt läge i planområdet. I kostnaden ingår allt nödvändigt arbete och material samt även VIVAB:s material- och arbetskostnad. Detta kommer att regleras i kommande exploateringsavtal och VA-avtal.

I samband med att huvudvattenledningen flyttas kan det bli aktuellt att komplettera det allmänna nätet med ytterligare en brandpost. Exploatören bekostar eventuella tillkommande brandposter.

Exploatören bekostar eventuella omläggningar av serviskablar.

Exploatören/fastighetsägaren har ansvaret för att skydda sin fastighet/anläggning från påkörning och läckage från farligt godsled. Det ligger därmed på exploatören/fastighetsägaren att uppföra avåkningskydd, dimensionerad för att motstå en påkörning från tungt fordon, samt kantskydd för att motverka läckage av brandfarlig vätska mot farligt godsled. Exploatören/fastighetsägaren bekostar erforderligt avåkningskydd.

## 6.5 Avtal

### Planavtal

Kommunen och exploatören har upprättat särskilt planavtal avseende planläggning av berörda fastigheter. Planavtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplanen.

### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören, som är Wallins Fastigheter i Falkenberg, och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och omfattar bland annat ansvaret för flytt av huvudvattenledning och dagvattenhantering inom kvartersmark. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs. De kostnader som tas upp i exploateringsavtalet redovisas i *6.4 Ekonomiska frågor*.

### VA-Avtal

VA-anläggningsarbetenas utförande regleras i särskilt, mellan exploatören och FAVRAB, tecknat VA-avtal. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB.

### Övriga avtal

Avtal om ledningsrätt för ledningar inom u-område avses tecknas mellan exploatören och VIVAB. VIVAB har dock rätt att med stöd av detaljplanen söka ledningsrätt utan överenskommelse med exploatören/fastighetsägaren. Ledningsrätten skapas då genom att lantmäterimyndigheten fattar ett beslut.

## 7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör tillbyggnad av befintlig byggnad samt förflyttning av underjordiska ledningar. Planförslaget bedöms överensstämma med gällande delöversiktsplan och översiktsplan. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget. Planförslaget bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet i någon större utsträckning. Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas. Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning samt ger möjlighet till en tillbyggnad. Tillbyggnaden bedöms inte påverka trafikförhållandena i området mer än ytterst marginellt.

## 8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av arkitekt Gunnar Håkansson, samhällsplanerare Veronika Jönebratt, planarkitekt Camilla Estvall samt samhällsplanerare Fredrik Larsson, Norconsult AB. Falkenbergs kommuns handläggare har varit Sigrid Boëthius Väärt och Rickard Alström vid Plan- och bygglovsavdelningen samt Niklas Lidström och Janna Andersson vid Mark- och exploateringsavdelningen.

## PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Sigrid Boëthius Väärt

Planarkitekt

Johan Cronqvist

Plan- och bygglovschef

Antagen av kommunfullmäktige i  
Falkenbergs kommun 2022-05-31 § 91  
intygar:

Denna detaljplan har vunnit laga kraft  
2022-06-29 intygar:

Sigrid Boëthius Väärt

Planarkitekt

Sigrid Boëthius Väärt

Planarkitekt