



Falkenbergs
kommun

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för hotell och verksamheter

TRÖINGE 6:75 m fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2019-11-15

Reviderad 2020-03-03, 2021-01-21, 2021-12-21, 2022-04-05

Vi59

Planhandlingar:

- Planbeskrivning 2019-11-15, reviderad 2020-03-03, 2021-01-21, 2021-12-21, 2022-04-05
- Plan- och illustrationskarta 2019-11-15, reviderad 2020-03-03, 2021-01-21, 2021-12-21, 2022-04-05

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse 2020-02-13
- Granskningsutlåtande 2020-05-11
- Granskningsutlåtande (2) 2020-12-21
- Granskningsutlåtande (3) 2022-03-22
- Grundkarta, 2020-03-20
- Fastighetsförteckning, 2022-01-03
- Dagvattenutredning PM, WSP, 2019-11-13, rev 2020-03-17 samt 2021-12-01
- PM Geoteknik, AWER 2019-05-10, rev. 2019-10-31
- Markteknisk rapport AWER, 2019-05-29

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	5
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	5
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	6
3.2	Miljö kvalitetsnormer	6
4	UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
4.1	Kommunens ställningstagande	8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
5.1	Natur	8
5.3	Friytor, rekreation och lek	12
5.4	Gator och trafik	13
5.5	Hälsa och säkerhet	14
5.6	Teknisk försörjning	16
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	18
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	18
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	18
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	19
6.4	Ekonomiska frågor	20
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utökad vägservice i form av övernattning, matservice och försäljning av olika typer av drivmedel inklusive laddningsmöjlighet för elbilar och erforderlig teknisk infrastruktur för detta. Syftet är att tillföra övernattningskapacitet till Falkenbergs kommun, att genom en bestämmelse om lägsta höjd på delar av den föreslagna bebyggelsen synliggöra området och tydliggöra dess funktion i Falkenberg, att genom utformningsbestämmelser säkerställa att bebyggelsen utformas med hänsyn till det exponerade läget vid motorvägen samt slutligen att förbättra den befintliga trafiksituationen och därmed säkerheten i området genom en ny infart.

Planen möjliggör en hotellbyggnad om minst åtta våningar. Vidare möjliggörs kompletterande verksamheter i form av snabbmatsrestauranger, drivmedelsförsäljning, kontorslokaler och en transformatorstation. Detaljplanen möjliggör en ny infart från Mellangårdsvägen norr om den befintliga dagvattendammen till tillkommande bebyggelse. Plankartan säkrar också ett naturområde i nordvästra delen av planområdet med kommunalt huvudmannaskap som syftar till att befintlig dagvattendamm kan bibehållas och utvidgas.

Avsikten är att den nya bebyggelsen med dess volym och höjd ska bilda ett landmärke i Falkenbergsmotet, varför utformning, materialval och gestaltning är viktiga frågor i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör att en pylon kan uppföras till +38 meter mot E6/E20 för att ge de planerade verksamheterna möjlighet till skyltning på liknande sätt som befintliga verksamheter i området.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

Inom planområdet finns idag en outnyttjad fastighet bestående av ängsmark och en dagvattendamm.

Kommunstyrelsen gav 2019-03-12 samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att pröva möjligheterna för hotell samt restaurang och drivmedelsförsäljning för fastigheterna Tröinge 6:75 med flera.

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

Detaljplanen tas fram genom standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid E6/E20 cirka 4 km nordost om Falkenberg centrum. Området avgränsas i norr av Tröinge 6:88 samt Tröinge 6:98, i väster av Tröinge 6:72 och Tröinge 6:91, i söder av E6/E20 och i öster av Vinberg 2:81. Planområdet är cirka 3 ha stort. Marken inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun och av en privat fastighetsägare.



Figur 1. Planområdets placering, markerat med streckad linje

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

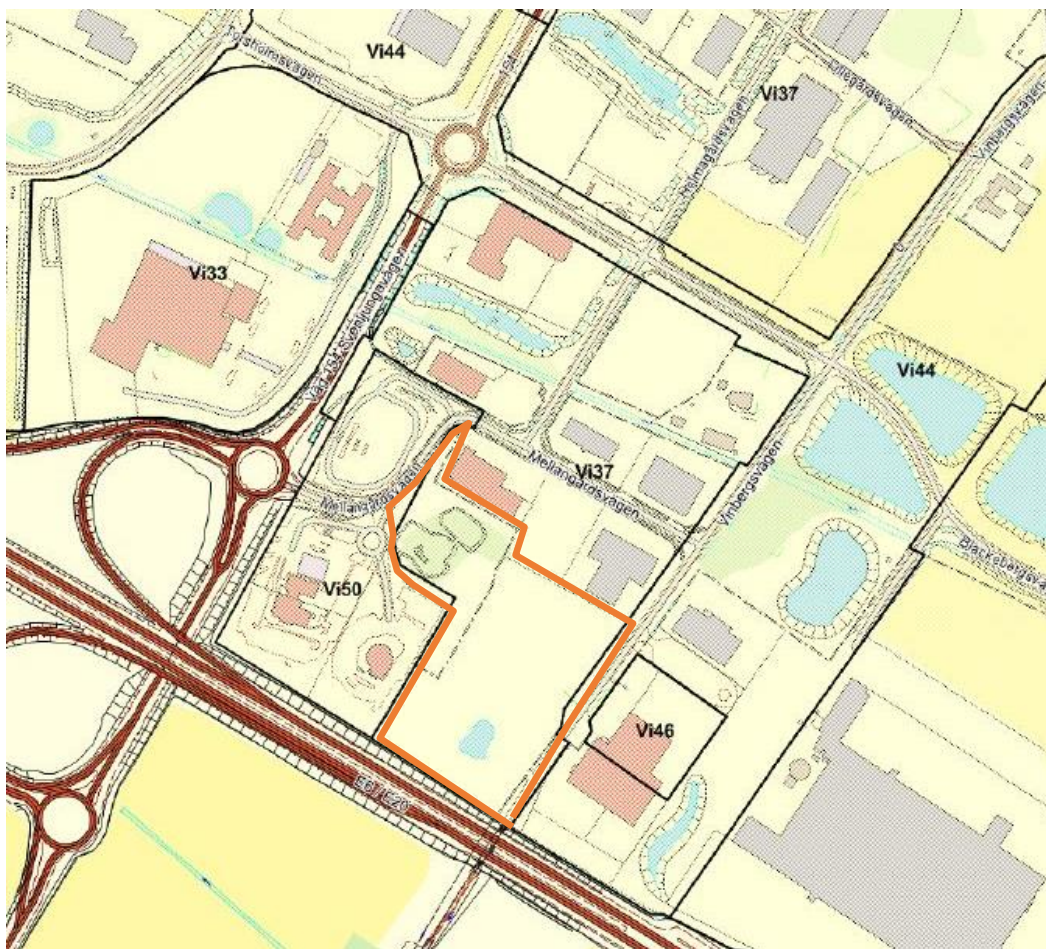
Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

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

2.2 Översiktsplan och gällande detalplaner

I kommunens gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2,0*, är området utpekat som befintligt verksamhetsområde. En generell inriktning i översiktsplanen är att verksamheter och extern volymhandel ska placeras närmast E6:an och Västkustbanan, på grund av god tillgänglighet till infrastruktur. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Planområdet omfattas av de gällande detaljplanerna *Vi37* och *Vi50* och angiven markanvändning är kontor och handel samt naturmarksyta för *Vi37* samt bilservice, vägre Restaurang, kontor, handel och hotellverksamhet samt dagligvaruhandel (ej livsmedel), för *Vi50*. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanerna.



Figur 2. Gällande detaljplaner i området. Det aktuella planområdet markerat med orange linje

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Området berörs ej av Natura 2000 eller hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap. Väg E6/E20 utgör riksintresse för kommunikationer. Planens genomförande bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Vatten: Planområdet avvattnas till Torsholmsdiket vidare via Ramsjö kanal (SE631973-129410) som i sin tur mynnar ut i Kattegatt. Ramsjö kanal klassas som måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Klassningen ”måttlig” baseras på fisk och påväxt-kiselmanalys som indikerar näringspåverkan och organisk förorening. Statusen avseende bottenfauna är hög.

I dagvattenutredningen (WSP, 2019-11-13, rev 2020-03-17 samt 2021-12-01) redovisas beräkningar av föroreningshalter i dagvatten från planområdet. Beräkning av föroreningshalter har utförts tidigare, men endast med hänsyn till den rening som svackdiked gav. Reningseffekten i den befintliga dammen togs inte med i beräkningarna. Sedan tidigare beräkningar har metoderna utvecklats och reningmetoder kan läggas i serie och därmed är det också möjligt att beräkna reningseffekt från dammen. Bedömningen är att halterna av näringsämnen i form av fosfor och kväve förbrukas av organismerna som lever i svackdiked

och dammen och att halterna därför blir lägre. Halten av fosfor beräknas bli 32 µg/l vilket är lägre än den halt som krävs för att uppnå god status (40 µ P/l). Det bedöms därför att dagvattnet från det nya planområdet inte kommer att medföra en försämring av möjligheten att uppnå god status i Ramsjökanalen.

Luft: Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte i dagsläget. Tillkommande luftföroreningar som en följd av planen bedöms vara marginella.

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Strandskyddet runt den befintliga dagvattendammen återinträder vid ändring av detaljplanen och föreslås upphävas vid antagande av ny detaljplan. (7 kap. 18 c–d § MB).

Planförslaget innebär att den befintliga dammen får en ny utbredning. Dammen är en teknisk anläggning som anlagts i syfte att möjliggöra en exploatering i enlighet med den gällande detaljplanen för området. Omgivningarna kring dammen består av kvartersmark för verksamhetsändamål och tydliga förbindelser med andra småvatten eller andra naturelement i området saknas.

Inför planens andra granskning har en bedömning av naturvärden kopplade till dammen gjorts. Exploateringsgraden i själva dammens närområde är så hög att den ger en påtaglig känsla av privatisering på ett sätt som inte uppmuntrar friluftsliv på platsen. Fältskiktet närmast dammen består av välklippt gräsmatta med inslag av maskrosor och groblad. Busk- och trädskiktet i kanten av dammen består av al, björk, körsbär och pilträd. Vissa naturvärden finns i själva dagvattendammen och dess trädridå men dessa värden kommer att kvarstå och leva vidare i den del av dagvattendammen som bevaras. De vattenknutna organismerna kommer att ha kvar en stor del av sin biotop och en ny trädridå kommer att etablera sig längs strandkanten.

Det område som kan sägas innehålla vissa mindre naturvärden i form av ett tätt träd- och buskskikt av främst al samt ett markskikt av brännässla, ormbunke och skogsbingel återfinns söder om dammen inom ett område som kommer att betecknas med NATUR i detaljplanen. Den befintliga trädridån runt dammen inom detta område bör lämnas orörd så långt det är möjligt.

Områdets låga naturvärde i kombination med att den höga exploateringsgraden inte inbjuder till utövande av friluftsliv leder till bedömningen att området kring dammen har begränsad betydelse för strandskyddets syften.

Vid ett återinträde av strandskyddet vid ny detaljplan anser kommunen att den del av planområdet som planläggs som kvartersmark ska betraktas som redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att strandskyddet därför kan upphävas. (7 kap. 18 c § 1. MB). Bedömningen grundar sig på att marken i huvudsak sedan tidigare är planlagd som verksamhetsområde och förberedd för detta ändamål.

För det område som planläggs som NATUR och som avses inrymma dagvattendammen i dess nya utbredning är kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas med hänvisning till att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför område (7 kap. 18 c § 5. MB). Det allmänna intresse som avses är att ordna en fungerande dagvattenhantering inom planområdet och angränsande områden.

Inga biotopskyddsobjekt bedöms påverkas av detaljplanen.

4 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

4.1 Kommunens ställningstagande

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön under förutsättning att riskfrågorna hanteras i planarbetet samt att skyfalls- och dagvattenfrågor utreds och behandlas för att inte påverka något Natura 2000 område.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att landskapsbilden påverkas samt en mindre miljöpåverkan i form av buller och luftföroreningar till följd av ökade trafikrörelser till- och från planområdet.

Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter blir dessa inte så betydande i detta fall då förebyggande åtgärder beskrivna i planbeskrivningen kommer att vidtas. De faktorer som påverkas redovisas i planbeskrivningen. Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en MKB enligt 5 kap 18 § PBL erfordras inte.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet är flackt och utgörs till största delen av gräsytor med inslag av mindre buskage. Inom NATUR-området i anslutning till dagvattendammen i planområdets norra del förekommer ett mindre trädbevuxet område. Området är generellt plant, inom fastighetsgränsen för Tröinge 6:75 är det en höjdskillnad på cirka 1,5 meter från E6 till norra delen av fastigheten.

I södra delen av planområdet mot E6 har en tidigare lågpunkt fyllts igen. Nuvarande dagvattendamm inom NATUR-området i nordvästra delen av planområdet kommer att ändras och byggas om för att ge plats för en tillkommande infart till planområdet.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området, PM Geoteknik (Awer 2019-05-10, rev 2019-10 31)

Enligt PM:et består marken under ett mulljordlager på cirka 0–0,3 m av lerig sand i ca. 1–2 m mäktighet. Detta underlagras av siltig torrskorpelera ner till mellan 1–4 m under befintlig markyta. Under detta lager är det registrerat skiktad lerjord med siltskikt. Sonderingarna är avslutade med stopp i fasta massor av sand eller silt på mellan ca. 7 – 10 m djup.

Släntstabiliteten inom planområdet bedöms i utredningen vara tillfredsställande för den i utredningen behandlade exploateringen. De delar av bebyggelsen som får en högre höjd än två våningar kan komma att behöva grundläggas med pålning.

Det geotekniska PM:et har uppdaterats för att studera konsekvenserna av den föreslagna högre byggnadshöjden samt av eventuella ändringar i markhöjd. Utredningen konstaterar att om marken inom fastigheten höjs behöver den tillförda lasten subtraheras från tillåtet grundtryck vilket kan nödvändiggöra att även lägre bebyggelse grundläggs genom pålning ner till fasta massor eller berg.

Arkeologi och fornlämningar

Det aktuella området om cirka 25 000 m² på fastigheten Tröinge 6:75 och Vinberg 2:81 ingick i en större areal, där en arkeologisk utredning utfördes 10–14 april 1997 (LST Dnr 220-3309-96). Inga arkeologiska lämningar påträffades i de maskingrävda provschakten inom Tröinge 6:75 och Vinberg 2:81. Det finns därmed ingen fornlämning att ta hänsyn till. Avstämning har skett med länsstyrelsen 2019-09-30.

5.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service med mera

Planområdet är obebyggt. Området består främst av ängs- och naturmark. I planområdets omedelbara närhet finns verksamheter i form av drivmedelsförsäljning och snabbmatsrestaurang. I närområdet finns även andra typer av verksamheter som en cykelfirma och ett företag som bedriver handel med campingfordon. Närmaste bostadsbebyggelse ligger strax söder om E6/E20 vid en enstaka fastighet. Även norr om planområdet längs med Vinbergavägen finns villatomter omgivna av industri- och åkermark. Vinbergs Kyrkby ligger ca 1 kilometer öster om planområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger vid Varbergsvägen cirka 2 kilometer från planområdet.

Planförslaget innebär att nya byggrätter skapas för verksamheter som en komplettering av utbudet vid Falkenbergsmotet i form av hotell (O), kontor (K) och restauranger (C) samt drivmedelsförsäljning (G).

Syftet är att hotellet ska uppföras med en högre del om minst 25 meters byggnadshöjd (motsvarande minst åtta våningar) utmed motorvägen för att markera entrén till Falkenberg från E6/E20. Övrig bebyggelse ges en lägre höjd och ansluter till övrig bebyggelse i närområdet. Bebyggelsens höjd regleras med planbestämmelsen (f₁) som säger att minst 250 kvadratmeter byggnadsarea ska utföras med en minsta byggnadshöjd om 25 meter och den högre delen ska placeras inom södra delen av planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en del av byggnadsvolymen uppförs med den höjd som krävs för att målet att utgöra ett landmärke för området och för infarten till Falkenberg uppfylls. För hela planområdet gäller en högsta byggnadshöjd om 45 meter.

Planområdets läge och stora exponering i motorvägslandskapet ställer särskilda krav på byggnadernas utformning, då byggnaderna upplevs dels i stor skala och hög hastighet från motorvägen, dels på nära håll i markplan. Avsikten är att den nya bebyggelsen med dess volym och höjd ska bilda ett landmärke i Falkenbergsmotet. Utformningen av bebyggelsen regleras med planbestämmelser (f₃ och f₄) som säger att bebyggelse med en höjd över 10 meter skall utformas med hänsyn till det exponerade läget samt att detaljeringsgraden ska anpassas efter betraktelseavstånd och den högre byggnadens lodräta utformning accentueras. Syftet med dessa bestämmelser är att högre bebyggelse ska utformas för att upplevas från

motorvägslandskapet med ett tydligt och enkelt formspråk som kan upplevas på avstånd och i hög hastighet. Lägre delar av bebyggelsen utformas med en större småskalighet och högre detaljeringsgrad för att upplevas i lägre hastighet och på nära håll.

Byggnaders placering regleras av prickmark och användningen i området är i övrigt flexibel med användningarna tillfällig vistelse (ej permanentboende), restaurang och kontor. Inom del av prickmarken i planområdets södra del medges lätta skärmtak med solpaneler i anslutning till parkering och laddplats för elbilar.

I planområdet möjliggörs även drivmedelsförsäljning (G). Inom användningen G ryms även laddning av elfordon och nödvändig teknisk infrastruktur för detta ändamål vilket även kan innebära att en fristående teknikbyggnad behöver uppföras. Användningen G ger också ett visst utrymme för varuförsäljning i anslutning till drivmedelsförsäljningen. Detta inslag har genom planbestämmelse e₁ begränsats till maximalt 300 m² inom planområdet som helhet. Byggrätten ger generellt plats åt laddstolpar för elbilar med mera. Planen möjliggör vidare att en gemensam kompletterande transformatorstation samt erforderliga ledningsdragningar kan anläggas genom bestämmelserna ”E” och ”g₁”. Vid anläggning av drivmedelsförsäljning i närheten av transformatorstation som kan bedömas utgöra ”verksamhet och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer” (MSB:s handbok för hantering av brandfarliga vätskor och gaser på bensinstationer, mars 2015), ska ett minsta avstånd på 25 meter hållas till påfyllningsdon vid cistern. Säkerhetsavstånd till övriga delar av anläggningen framgår av tabell på sid. 10 MSB:S handbok.

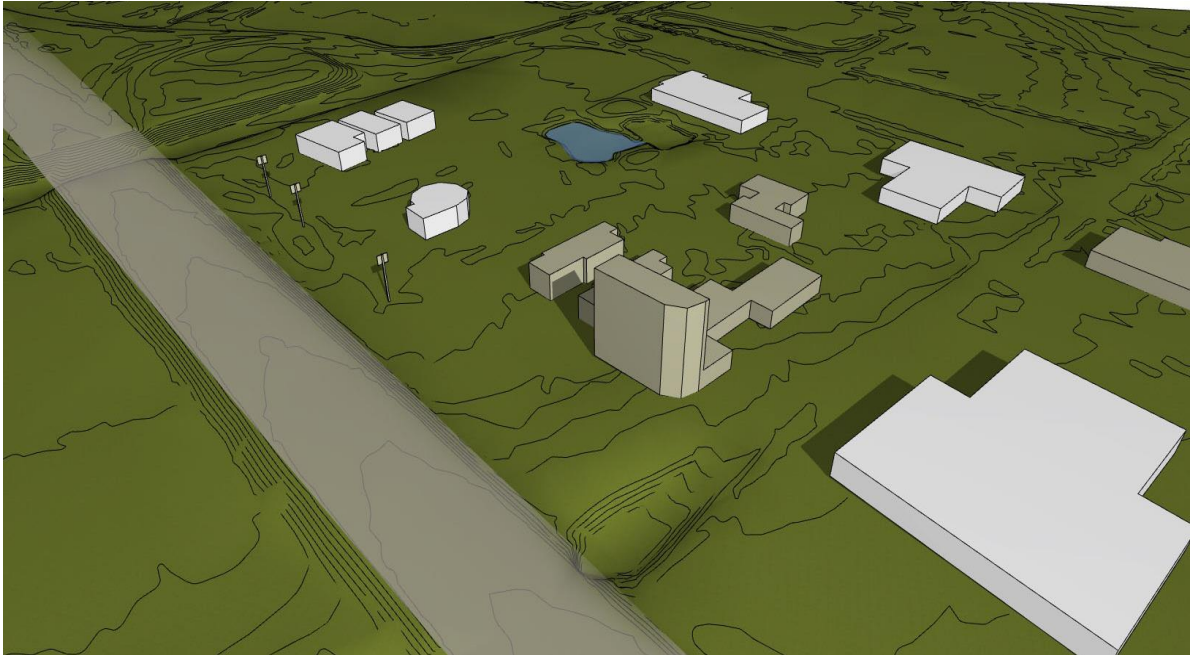
OBJEKT / RISKKÄLLA	PÅFYLLNINGS- ANSLUTNING TILL CISTERN	MÄTAR- SKÅP	PEJL- FÖRSKRUVNING	CISTERN- AVLUFTNINGENS MYNNING
Plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gaturök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer	25 ^{1,2}	18 ¹	6	12

En pylon kan uppföras, genom planbestämmelse f₂, till en maxhöjd om + 38 meter i västra delen av planområdet med syfte att verksamheterna i området ska kunna visa upp sig och sina logotyper mot förbipasserande bilar längs med E6/E20. Skylten ska inte utformas på ett sådant sätt att den kan störa trafiken på leden. Det innebär att snabbt bildväxlande skyltar inte är lämpliga och att skyltar i övrigt ska följa gällande riktlinjer för skyltning i Falkenbergs kommun. En sådan pylon kan lämpligen samla skyltningen inom området. En meter ovan mark får pylonsens sektion inte överskrida två kvadratmeter. I anslutning till infarten från Mellångårdsvägen möjliggörs en skylt för information och orientering med en högsta höjd om 8 meter. Falkenbergs kommuns *Riktlinjer för skyltning* som antogs av Bygglövsnämnden 2020-06-25 ger vidare vägledning kring utformning av skyltar.

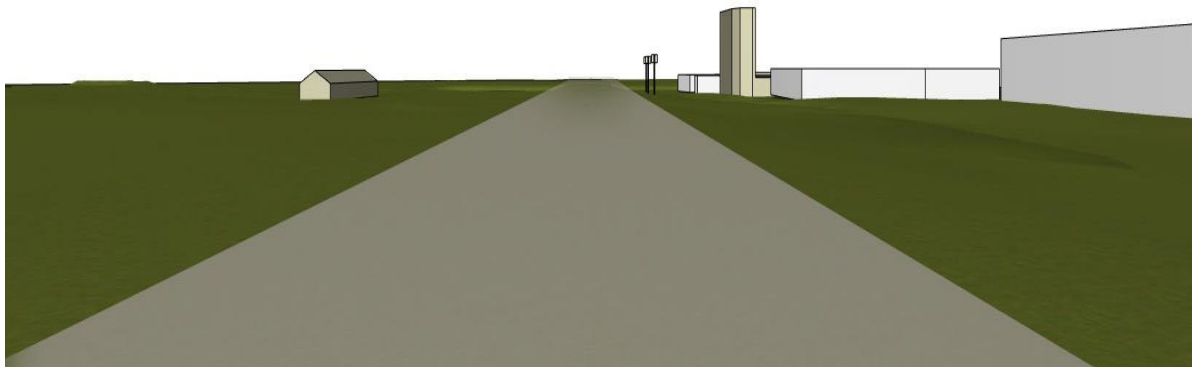
Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Området kring om E6/E20 och Falkenbergsmotet består främst av jordbruksmark, ett öppet och svagt böljande landskap med inslag av mindre bebyggelse. Låga skogklädda höjder och grupper av vindkraftverk är karaktärsskapande inslag i landskapet. På större avstånd från planområdet finns mindre bebyggelsegrupper som inslag i landskapsbilden med Vinbergs Kyrkby i öster och Stafsinge Kyrka synlig på en höjd i sydväst. I söder håller Falkenbergs stadsbebyggelse på att växa ut runt det nya stationsläget men närheten till staden är än så länge inte påtaglig vid planområdet.

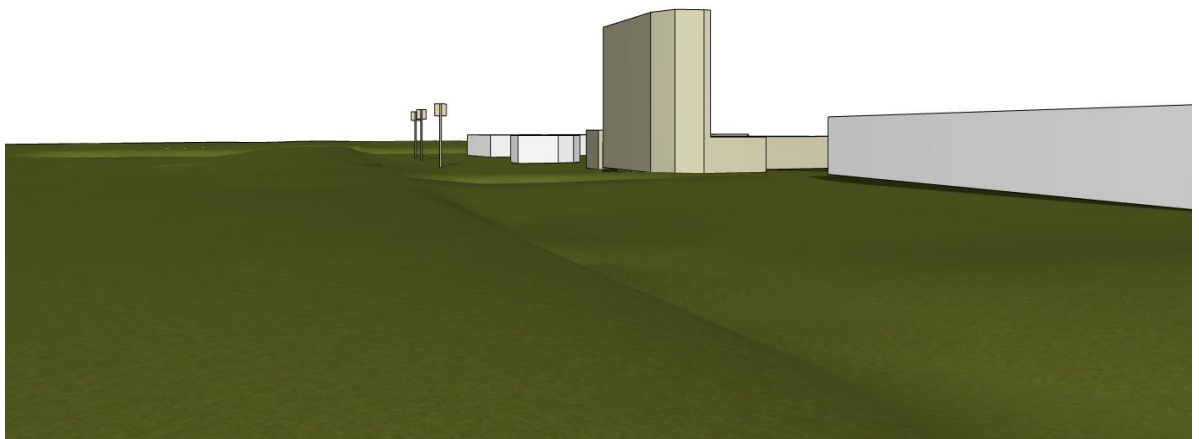
I anslutning till motorvägsavfarten finns ett antal verksamhetsbyggnader av varierande storlek och med olika uttryck men med måttlig höjd. Själva avfarten markeras av snabbmatskedjornas skylt-pyloner och flaggor men saknar en tydlig arkitektonisk karaktär.



Figur 3. Volymstudie, planområdet från sydväst, kommande bebyggelse i grått



Figur 4. Volymstudie, Vy från motorvägen ca 400 m söder om planområdet, kommande bebyggelse i grått



Figur 5. Vy från motorvägen ca 200 m söder om planområdet, kommande bebyggelse i grått

5.3 Friytor, rekreation och lek

Lek och rekreation

Planområdet saknar idag ytor för lek och rekreation och inga nya sådana ytor regleras i planförslaget. Lekplatser kan komma att uppföras i samband med snabbmatsrestaurang eller ett kommande hotell.

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykel

Området ansluter till befintligt övergripande gång- och cykelstråk längs med Vinbergsvägen/Kilavägen mellan centrum och Vinberg m.m. En sträcka av cykelstråket tas med i planen och planläggs som Cykelväg. En gång- och cykelväg inom kvartersmark löper genom planområdet utmed motorvägens norra sida genom fastigheten Tröinge 6:75 till fastigheten Tröinge 6:91.

Syftet med föreslaget område är att det ska vara väl förankrat med omgivande verksamheter för att skapa god rörlighet genom områdena.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 555 och 557 och busshållplats finns på Mellangårdsvägen strax norr om planområdet. Turtätheten är cirka 2–3 bussar i timmen.

I planområdets sydöstra del planläggs ovan nämnda cykelväg även som Gata₂ (Bussgata) för att möjliggöra en bussgata enligt vad som redovisas i gällande översiktsplan och i förslag till fördjupad översiktsplan som varit på samråd under 2021.

Trafikföring

Planområdet ligger i nära anslutning till E6/ E20 och området angörs idag med bil huvudsakligen från Vinbergsvägen anknuten till Mellangårdsvägen (GATA). Besökare till hotell och restauranger väntas köra in till området via den nya infarten från Mellangårdsvägen söder om Tröinge 6:88. Leveranser och utfart och angöring för större fordon till området möjliggörs via Vinbergsvägen i östra delen av planområdet. Infarten från Vinbergsvägen kan även komma att användas i byggskedet för att minimera störningar för omgivande befintliga verksamheter.

Då området i gällande plan är planlagt för liknande användning som den nu föreslagna bedöms planförslaget inte leda till påtagligt större trafikstring jämfört med nu planlagda förhållanden. Jämfört med befintlig trafiksituation bedöms exploateringen av Tröinge 6:75 ge upphov till en ökning av trafiken ut på Mellangårdsvägen motsvarande maximalt en fördubbling jämfört med dagens nivåer.

Parkering

Parkering för de befintliga verksamheternas behov sker idag på respektive kvartersmark i anslutning till Tröinge 6:75.

Falkenbergs kommun parkeringsnorm anger ett parkeringstal på 25 platser per 1000 m² BTA för hotell och liknande verksamhet samt 20 respektive 21 för handel (ej livsmedel) och kontor.

Parkeringsnormen anger ett parkeringstal för cyklar motsvarande 15 platser per 1000 m² BTA för användningen handel. För hotell anges ingen p-norm för cykel.

Planförslaget reglerar inte en fast byggnadsarea. Framtida föreslagen exploatering ska följa gällande parkeringsnorm för Falkenbergs kommun och detta redovisas i samband med bygglov.

5.5 Hälsa och säkerhet

Säkerhetsrisker

Transporter av farligt gods:

Motorväg E6/E20 är belägen ett par meter ovanför föreslaget verksamhetsområde. En viss avåkningsrisk från motorvägen föreligger, varför byggnader inte får placeras alltför nära motorvägen och parkering och skyltar inte får förekomma i direkt anslutning till motorvägen.

Länsstyrelsen i Hallands län har i *Risicanalyser för transport av farligt gods i Hallands län* upprättat riktlinjer för samhällsplanering utmed vägar avsedda för transporter av farligt gods. I rapporten identifieras fyra olika bebyggelse typer, kontor, industri, småhus och tätort.

Vidare indelas transportleder i tre olika huvudkategorier baserat på mängden transporterat gods där väg E6 tillhör kategorin Hög. I rapporten redovisas riktlinjer vad gäller säkerhetsavstånd för de olika bebyggelse typerna i förhållande till de tre huvudkategorierna för farligt gods. (Se tabell nedan). De avstånd som behandlas är:

- Yttre gräns för riskbedömningsområde, (150 meter). En bedömning av riskfrågornas påverkan på planen ska göras.
- Rekommenderat avstånd (basavstånd) där byggnation är möjlig utan särskilda åtgärder.
- Reducerat avstånd, där byggnation är möjligt med specificerade säkerhetshöjande åtgärder. Ökande krav på åtgärder med minskande avstånd.
- Bebyggelsefritt område.

I rapporten framhålls att det primära instrumentet för att åstadkomma god säkerhetsnivå är avstånd snarare än olika former av tekniska skyddsåtgärder. Att upprätthålla säkerheten med hjälp av avstånd har ett antal positiva effekter:

- Färre personer exponeras
- Utrymme finns för åtgärder vid framtida ändringar av godsflöde eller användningsområde.
- Säkerheten blir inte beroende av att tekniska åtgärder upprätthålls över tid.

I planförslaget har säkerhetsfrågorna i huvudsak hanterats genom att ett bebyggelsefritt område närmast motorvägen. Vidare har planbestämmelser införts i plankartan om dike som hindrar brännbara vätskor att rinna in mot planområdet, om placering av luftintag högt upp och vettande bort från leden (i syfte att minska risker i samband med gasutsläpp vid olycka) samt om att entréer inte får placeras mot leden.

För hotell och konferensanläggning inom 150 meter från motorvägen ska gasdetektor finnas och vara kopplad till ett automatiskt nedstängningssystem för ventilation samt en utrymningsplan.

Typ av bebyggelse	Basavstånd(m)/Reducerat avstånd (m)		
	Väg-Hög (E6, väg 25 med flera)	Väg-Låg (Väg 154, med flera)	Västkustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns, riskutredning för angivna typområden		150	
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden		Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.	

Buller och vibrationer

Buller förekommer från E6/E20. Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från väg- och spårtrafik överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas. För inomhusmiljöer gäller riktvärdena 30 dBA ekvivalentnivå samt 45 dBA maxnivå nattetid.

Hotell, kontor och restaurangverksamheter omfattas inte av riktvärdena för bostäder. Motiveringen är att det rör sig om tillfällig vistelse, inte permanenta bostäder. Däremot ska byggnaden dimensioneras så att riktvärdena för trafikbuller inomhus klaras.

Radon

Planområdet utgör ett normalriskområde för radon.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förorenad mark inom planområdet.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger på +22 möh och eventuella framtida klimatförändringar kan ge risk för översvämning på del/hela av planområdet. Området avvattnas idag till den befintliga dagvattendammen i planområdets nordvästra del. Planförslaget innebär att dammens kapacitet utökas. Dagvattenhanteringen inom området beskrivs vidare nedan samt i bifogad dagvattenutredning.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna kopplas till det befintliga nätet. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att 50 % av dagvattnet ska fördröjas och renas inom kvartersmark, resterande dagvatten ska ledas till dagvattendammen inom NATUR området nordväst i planområdet. Falkenberg och Varbergs kommuner har tagit fram en gemensam VA-policy, ”Dagvattenanvisningar för Varberg och Falkenbergs kommuner”, där finns ytterligare information om hur dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark.

För det aktuella planområdet har en dagvattenutredning tagits fram (WSP, PM 2019-11-13 rev 2021-12-01) där den framtida hanteringen av dagvatten inom området beskrivs. Enligt förslaget leds dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor inom planområdet efter fördröjning via diken och ledningar till den befintliga dagvattendammen inom naturområdet i planens norra del, som utökas för att hantera de ökade dagvattenvolymer. Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att marknivån höjs inom delar av planområdet. Inom södra och sydvästra delen är höjningen som störst, upp till cirka 0,5 meter. De nya höjderna säkerställs på plankartan genom plushöjder. Dagvatten från planområdet hanteras inom planområdet genom höjdsättningen och diken och leds till dammen för fördröjning före utlopp vidare mot recipienten. Det leds inget dagvatten från planområdet mot vägområdets ytor eller mot GC-vägen under E6. De ytor som tas i anspråk för dagvattenhantering har betecknats med bestämmelsen g_1 för att vid behov möjliggöra bildandet av gemensamhetsanläggningar för dessa.

Falkenbergs kommun har krav på oljeavskiljare för dagvatten från parkeringar och bensinstationer i kommunen. Oljeavskiljare för planområdet föreslås placeras intill VA-servisen i norra fastighetshörnet och med utlopp till dagvattendammen. Kantsten kan anläggas runt drivmedelsstationen och de närmaste parkeringsplatserna för att snabbare samla in förorenat dagvatten.

Dagvattnet kommer att avledas till Torsholmsdiket som mynnar i Ramsjökanalen. Det finns en bräddnivå i utloppsledningen i dammen med nivå +20,30. Befintlig utgående dagvattenledning från dammen är ansluten till Torsholmsdiket via fördröjning i en damm före utloppet i diket, så att flödet är max 1 l/s. Befintliga nivåer i dammen föreslås behållas. Avrinningen från dammen ska ej förändras efter exploateringen och erforderlig dammvolymer beräknas med den förutsättningen. Det fördröjda flödet till Torsholmsdiket är 1 l/s även efter exploateringen. Eftersom strypningen i dammen precis före Torsholmsdiket inte är ändrad, är det inte möjligt att flödet från denna damm blir större med anledning av den nya detaljplanen. Ddiktningföretag nedström bedöms därmed inte påverkas.

Vid 100-årsregn och skyfall som är kraftigare än dimensionerande regn, kommer planområdets ytor, diken och damm att fyllas. Därefter sker avrinningen mot lägre ytor t.ex. gräsytan mellan planområdet och motorvägen samt GC-porten under E6. Låglanta partier i befintliga markytor fylls redan idag vid kraftig nederbörd och kommer att vara översvämmade under en längre tid innan vattnet rinner undan även efter exploateringen. Det är inte försvarbart att dimensionera ledningar och damm för 100-årsregnet, däremot ska konsekvenserna vara acceptabla och utan bestående skador. Bedömningen är att tillfälligt översvämmad gräsyta utmed motorvägen samt i GC-porten är acceptabelt.

Planförslaget innebär att dammen grävs om och utökas, Befintlig dagvattendamm inom planområdet har en volym om 1460 m³. Sammanlagd erforderlig volym efter exploatering beräknas bli 2419 m³. Den sammanlagda dammvolymer får plats inom markerat område i planritningen. Det finns möjlighet att öka volymen genom att till exempel en ytterligare befintlig markyta inom dammområdet schaktas ur vilket ger en robusthet för framtida behov. Befintliga träd runt dammen föreslås bevaras där det är möjligt.

Vid anläggning av källare inom planområdet ska spill- och dränvatten pumpas från källarplan till förbindelsepunkten.

Trycket på dricksvatten inom den högre byggnationen kan inte garanteras av VA-huvudmannen. Tryckstegring kan krävas.

Då planerad hotellbyggnad ska uppföras till minst 25 meter inom vissa delar, bör enligt svenskt vattens publikationer ett flöde om 20 l/s kunna erhållas. Närmaste befintlig brandpost vid Mellangårdsvägen är ansluten till en mindre ledning. Det är inte troligt att ett flöde om 20 l/s kan erhållas inom detta system. Det kan komma att krävas uppdimensionering och/eller utbyggnad av ledningsnätet och anordningar.

Värme, gas, el, bredband och opto

El och tele samt bredband finns utbyggt i området. Den planerade bebyggelsen bedöms kunna anslutas till befintliga nät. Fjärrvärme finns utbyggt i området och tillkommande bebyggelse bedöms kunna kopplas till fjärrvärmenätet. En tillkommande transformatorstation för fastigheterna i och angränsande till planområdet säkerställs genom planbestämmelse "E₁".

Avfall

Närmaste återvinningscentralen ligger cirka 5 kilometer från planområdet och närmaste återvinningsstation ligger cirka 2 kilometer norr om planområdet vid Vinbergs idrottshall.

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 krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd på 4 meter.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet består av del av de kommunala fastigheterna Tröinge 6:75 och Vinberg 2:81 samt del av Tröinge 6:72. Förväntad exploatör är Falkenberg Tröinge Utveckling AB som tecknat avtal med Falkenbergs kommun om framtida förvärv av mark för hotell, restaurang med mera.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Falkenbergs kommun ska vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Därmed ansvarar Falkenbergs kommun för iordningställande, underhåll och skötsel av i planen angivna allmänna platser.

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

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

För dagvattenhanteringen från allmän platsmark med lokalgor med mera ansvarar huvudmannen för den allmänna platsmarken. De åtgärder som behöver genomföras på befintlig dagvattendamm till följd av detaljplanens genomförande ansvarar Falkenbergs kommun för. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör. En dagvattenutredning är framtagen. För att ta fram eventuellt kompletterande dagvattenutredningar ansvarar respektive exploatör/markägare i samspråk med VIVAB.

Falkenbergs Energi AB (FEAB) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende till exempel bärrighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och några av fastigheterna måste justeras så att de anpassas till detaljplanen. Den del av fastigheterna Tröinge 6:75 och Vinberg 2:81 som planläggs för restaurang, kontor, drivmedelsförsäljning och tillfällig vistelse (C,GKO) styckas av och bildar en eller flera nya fastigheter. Del av fastigheten Tröinge 6:75 som planläggs för transformatorstation (E₁) kan styckas av och bilda en ny fastighet. Del av fastigheten Tröinge 6:72 som planläggs som allmän platsmark (GATA) regleras till den intilliggande kommunala fastigheten Vinberg 2:81.

Ledningsrätt och servitut

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u1 på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E1 kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt styckas av till en egen fastighet.

Servitut kan bli aktuellt beroende på hur kvarteretsmarken delas in i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörd fastighetsägare.

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas alternativt upphävas.

Gemensamhetsanläggning

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

Befintlig cirkulationsplats väster om planområdet i anslutning till Mellangårdsvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:41. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Tröinge 6:72, Tröinge 6:77 och Tröinge 6:91. Detaljplanen planlägger ett område norr om den befintliga cirkulationsplatsen som ingår i gemensamhetsanläggningen som allmän platsmark (NATUR, GATA) med kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:41 behöver därför omprövas, vilket sker genom en lantmäteriförrättning. Vid lantmäteriförrättningen ska Lantmäteriet pröva om ersättning ska utgå.

Falkenbergs kommun ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende omprövning av gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:41.

Detaljplanen möjliggör även att det bildas gemensamhetsanläggning för gemensamma anläggningar för infartsväg och dagvattenhantering inom delar av den mark som planläggs för tillfällig vistelse, drivmedelsförsäljning m.m.

6.4 Ekonomiska frågor

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör bekostar även erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Falkenbergs kommun bekostar åtgärder inom mark planlagd som allmän platsmark.

Falkenbergs kommun får kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark.

Falkenbergs kommun bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningen Tröinge ga:41.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten. Det kan även regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Ersättning för kvartersmark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare. Falkenbergs kommun bekostar eventuell ersättning för inlösen av mark som planläggs som allmän platsmark.

Detaljplanen bekostas av Falkenbergs kommun.

FAVRAB bekostar nödvändig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anlutningar tas ut i enlighet med FAVRAB:s VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Falkenbergs kommun bekostar de eventuella ändringar/ombyggnader som krävs på befintlig dagvattendamm inom planområdet för att kunna genomföra detaljplanen. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

Om tryckstegring för dricksvatten blir nödvändigt ska den dimensioneras och bekostas av exploatören enligt ABVA.

Brandposten på Mellangårdsvägen uppfyller inte ställda krav på ett flöde av 20 l/s och uppdimensionering av ledningsnätet bör göras. Kostnader för detta ska bekostas av exploatören och regleras i ett exploateringsavtal.

Uppdimensionering och/eller utbyggnad av ledningsnätet och anordningar ska bekostas av exploatören. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB.

El-anslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Geoteknisk undersökning avseende till exempel markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör ska även bekosta eventuell sanering av förorenad mark, arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Avtal

Falkenbergs kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. Mellan kommunen och förväntad exploatör (Falkenberg Tröinge Utveckling AB) är det tecknat ett ramavtal vilket bland annat anger att exploatören har rätt att köpa detaljplanelagd kvartersmark av kommunen. Ramavtalet ska ersättas av ett reservationsavtal i samband med antagande av detaljplanen. Reservationsavtalet kommer att ange vilken mark som ska säljas till köparen, köpeskilling, ansvar för iordningställande av mark, villkor för byggnationen m.m.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Johan Risholm och Rickard Alström på Planavdelningen på Falkenbergs kommun. Från Radar Arkitektur har plankonsulterna Magnus Larsson och Axel Lindqvist medverkat. I planarbetet har även Helena Lundberg, Mattias Fornell och Martin Berntsen från Falkenbergs kommun deltagit.

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Rickard Alström
Ansvarig planarkitekt

Johan Cronqvist
Plan- och bygglovschef

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2022-04-26 § 70
intygar:

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2022-05-21 intygar:

Rickard Alström
Ansvarig planarkitekt

Rickard Alström
Ansvarig planarkitekt