



FALKENBERGS
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för

ULLARED 2:212 m fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2021-06-22

Reviderad 2023-02-21, 2023-05-30

U49

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2021-06-22, reviderad 2023-02-21, 2023-05-30
- Plankarta, 2021-06-22, reviderad 2023-02-21, 2023-05-30
- illustrationskarta, 2021-06-22, reviderad 2023-02-21, 2023-05-30
- Samrådsredogörelse, 2023-02-09
- Granskningsutlåtande 2023-05-30

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2020-01-27
- Fastighetsförteckning, 2023-02-13
- Geoteknik, 2020-04-20
- Trafikutredning, 2020-09-17
- Dagvattenutredning, 2020-12-15
- Naturvärdesinventering, 2020-09-12
- Miljöteknisk markundersökning, 2020-07-22

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte	4
1.2	Huvuddrag	4
1.3	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	5
1.4	Läge, areal och markägoförhållanden	6
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	7
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	7
2.3	Fastighetsplan	8
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	9
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	9
3.2	Miljö kvalitetsnormer	9
3.3	Strandskydd och biotopskydd	9
4	UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	11
4.1	Kommunens ställningstagande	11
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
5.1	Natur	12
5.2	Bebyggelse	14
5.3	Rekreation	16
5.4	Gator och trafik	17
5.5	Hälsa och säkerhet	17
5.6	Teknisk försörjning	20
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	25
6.1	Berörda markägare och förväntade exploitörer	25
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	25
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	25
6.4	Ekonomiska frågor	28
6.5	Tekniska frågor	28
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	29
7.1	Miljökonsekvenser	29
7.2	Ekonomiska konsekvenser	29
7.3	Sociala konsekvenser	29
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för Gekås Ullared AB att utöka byggrätten för sitt befintliga centrallager på Sönneräng, öster om Ullared. Planen syftar också till att möjliggöra för nya körytor, uppställningsytor samt parkeringsytor för att Gekås ska kunna täcka tillfälliga behov för Gekås varuhus samt bussparkering. Utöver det ska nuvarande övriga verksamheter kunna bedriva sina verksamheter vidare.

1.2 Huvuddrag

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet regleras till verksamheter (Z), för att möjliggöra för lagerbyggnad. Där det idag ligger ett hunddagis regleras användning som innefattar både verksamhet (Z) och djurhållning (L). På den befintliga ställplatsen för husbilar regleras också flexibelt med kombinationen verksamheter (Z) samt camping och ställplats för husbilar (O₁). Inom planområdet är Sönnerängssjön reglerad som öppet vattenområde där mindre bryggor får anläggas (W₁). Ett grönområde runt sjön är reglerat som Naturområde för skydd av rekreationsområde. Söder om sjön regleras för parkeringar och återvinningscentral dels till lagerverksamheten, dels till Gekås varuhus. För att möjliggöra detta ligger lagrets personalparkeringar, uppställningsytor och återvinningscentral inom Z. Bussparkering för bussar till Gekås varuhus med tillhörande byggnad och reservparkering regleras med användningarna verksamhet (Z) och parkering (P).

Inom en del av den föreslagna utökningen av lagret medges en nockhöjd på 26 meter, för att möjliggöra för höglager, istället för dagens 12,2 meter. Byggnadernas höjd tillåts vara högst längst in på tomten, med nockhöjd på 26 meter för en del av lagerbyggnaden. Resterande lagerbyggnad regleras till 16 meter i nockhöjd i enlighet med befintlig lagerbyggnad.

Inom området ordnas också körytor, för att kunna köra runt med lastbil.

Befintligt hunddagis, textilreturen och ställplatser för husvagnar ska finnas kvar. Nockhöjden är idag 6,7 meter på befintliga byggnaderna för hunddagiset och textilreturen. I planen regleras nockhöjden till 7 meter för att möta de befintliga förutsättningarna.

Väg 153 är en primär väg för farligt gods. Särskild beaktning tas närmast vägen genom bebyggelsefri zon på 30 meter.

1.3 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

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

Planområdet är sedan tidigare planlagt genom detaljplan som vann laga kraft 1993. Den hittills gällande planen tillåter en markanvändning som omfattar bland annat handel, bensinstation och stora parkeringsytor. Maximal byggnadshöjd är 11 m och största byggnadsarea är 38 000 m² för användningen handel och 2000 m² för bensinstation. Syftet med planen var att Gekås varuhus skulle flyttas till platsen. Därav även de stora parkeringsytorna. Lagerverksamheten har dock fortsatt och efter att senaste utbyggnaden är genomförd kommer gällande detaljplan från 1993 vara nästintill fullt utnyttjad och man ser ett framtida behov av att utöka lagret ytterligare.

Kommunstyrelsen gav 2017-03-14 §56 positivt planbesked för att inleda ett planarbete för Ullared 2:151 m.fl som innefattade ett stort område öster om väg 154 i Ullared. Arbetet skulle inledas med ett planprogram men är ännu inte påbörjat. 2019-05-14 §144 beslutade kommunstyrelsen att påbörja detaljplanearbete för Ullared 2:212 m.fl som ingick i det ursprungliga uppdraget för planprogram.

Detaljplanen var ute på samrådsremiss under tiden 2021-08-25 till 2021-09-22. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. En Samrådsredogörelse har upprättats som innehåller en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Detaljplanen har varit ute på granskningsremiss under tiden 2023-03-01 till 2023-03-29. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig och ett granskningsutlåtande har upprättats. Under granskningen inkom 17 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst hälsa och säkerhet från farligt gods led.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen, PBL, (SFS 2010:900) med så kallat standardförfarande (PBL 5 kap 7§).

1.4 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget söder om väg 153 (Värnamovägen) strax öster om Ullared i Falkenbergs kommun. Planområdet omfattar ca 32,2 ha.

Marken inom planområdet innefattar fastigheterna Ullared 2:212 och 1:96 som ägs av Gekås Ullared AB. Mindre delar av grannfastigheterna omfattas och ingår i regleringen av marken.

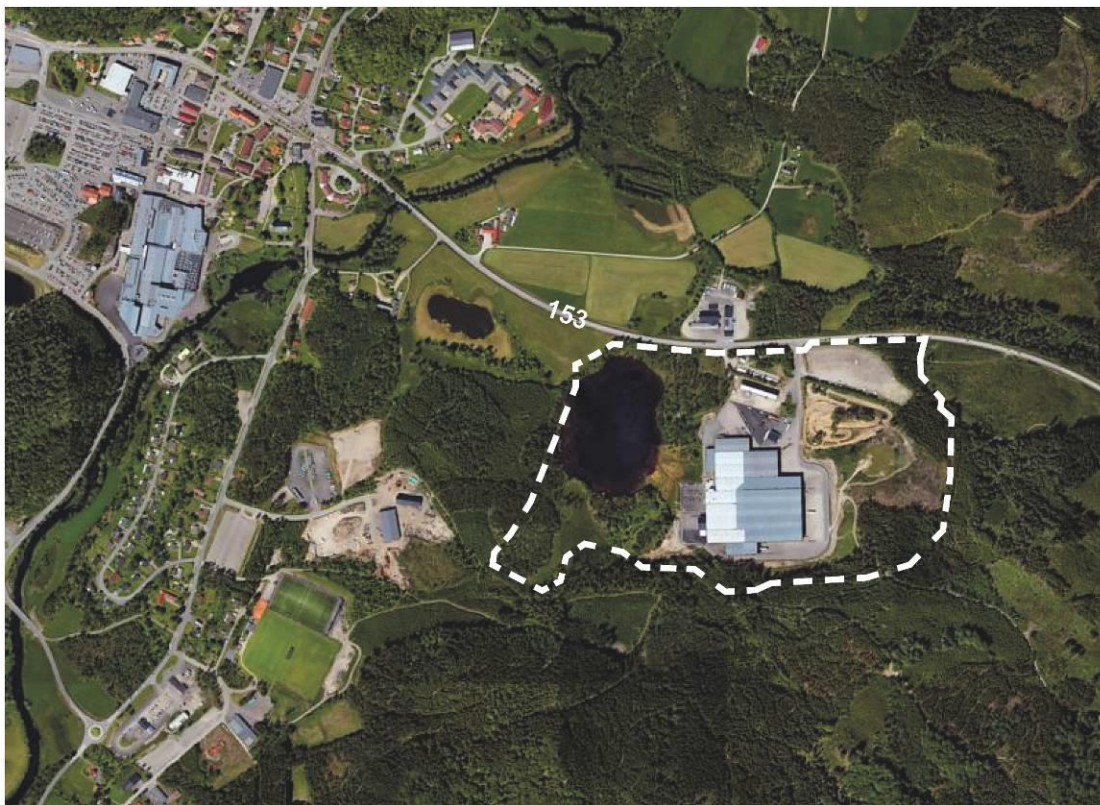


Fig. 1. Avgränsning av planområdet.

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.

Gekås AB är en del i att skapa ett brett och dynamiskt näringsliv i Falkenbergs kommun.

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

I kommunens gällande översiktsplan, *ÖP 2.0*, är området utpekade som befintligt verksamhetsområde för verksamheter och LIS-område. Planområdet ligger även inom befintligt vattenskyddsområde (MB 7:21) och utvecklingsområde för framtida skyddsområde för vattentäkt (MB 3:8, MB 7:21-22). Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

I delöversiktsplan (DÖP) för Ullared (antagen 2005-11-24) är planområdet utpekade som befintligt verksamhetsområde, *Sönnerängen*. Sönnerängsområdet beskrivs rymma stora utbyggnadsmöjligheter. Planförslaget bedöms förenligt med delöversiktsplanens rekommenderade markanvändning.

I *Handelspolicy för Falkenbergs kommun* (2013-06-25) anges att utbudet av sällanköps- och dagligvaruhandel samt service ska komplettera och stärka Ullared som attraktiv boendeort. Etablering av ytterligare handel ska ske, primärt söder om väg 153, efter lämplighets- och lokaliseringsprövning.

Planområdet omfattas av *Detaljplan för Ullared 1:65 m fl - GEKÅ*, som vann laga kraft 1993-01-11. Angiven markanvändning för planområdet är handel, naturområde, vattenområde, gång-, cykel- och mopedväg, pumpstation och bensinstation. Syftet med detaljplanen var att varuhuset skulle flyttas till området. Norr om väg 153 är ett område för industri även med i gällande detaljplan. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

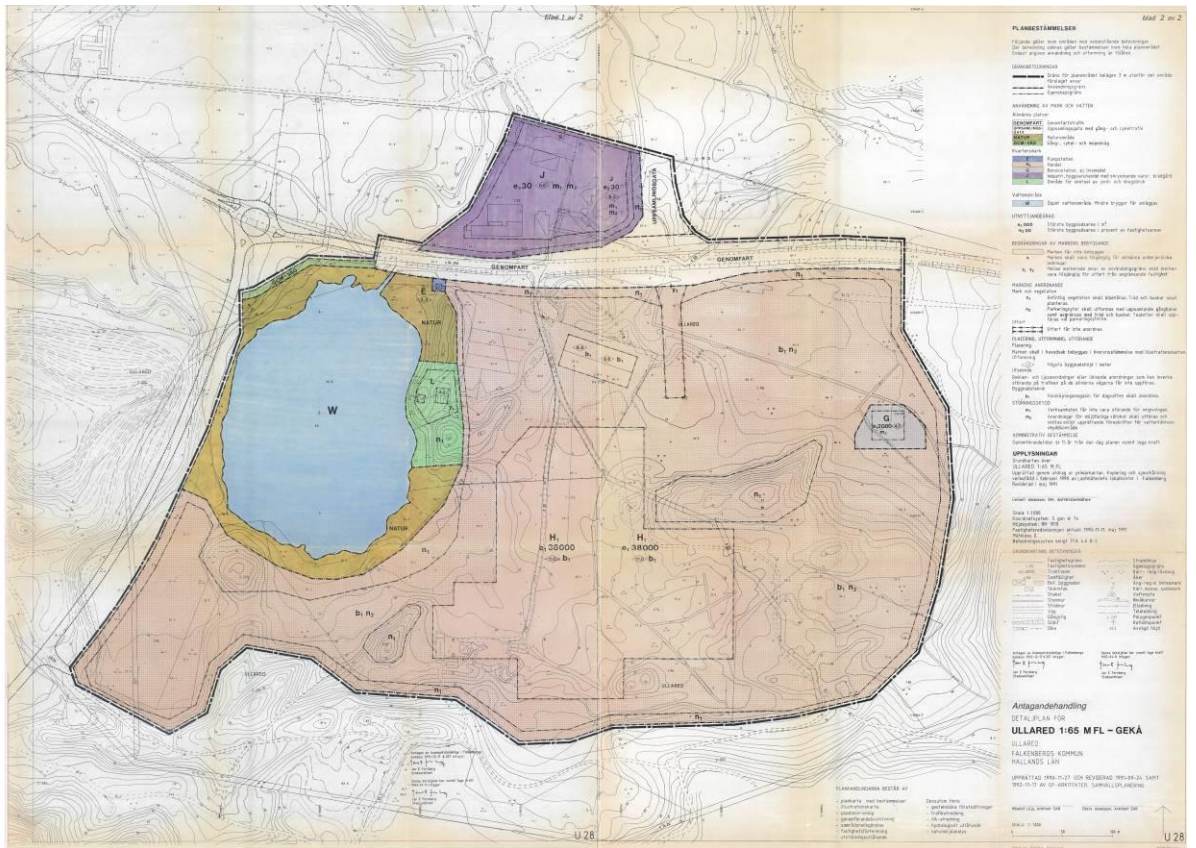


Fig. 2. Gällande detaljplan.

2.3 Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen. 400 meter nordväst om planområdet rinner Högvadsån som är riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Högvadsån är också närmaste Natura 2000-område. Ån och flera av tillflödena är biologiskt värdefulla med reproduktionsområden för lax och med anmärkningsvärt artrik och värdefull bottenfauna. Ett av de främsta syftena med Natura 2000-området är att bevara den genetiskt unika laxstammen.

De värden som lyfts fram för vattendraget kopplas till dess höga vattenkvalitet, naturliga forsar, strömsträckor med sten- och grusbottnar, ovanliga och artrika bottenfauna samt arter som utter, sötvattenslax och flodpärlmussla. Högvadsån är samtidigt utpekad som riksintresse för såväl naturvård som friluftsliv med hänsyn till dess stora geovetenskapliga värden, särpräglade topografi och rika växt- och djurliv såväl som dess goda förutsättningar för friluftsliv. Planområdet har två biflöden som mynnar ut i ån.

Planens genomförande bedöms inte påverka något riksintresse negativt.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Inga vattenförekomster påverkas direkt av ett genomförande av planförslaget. Lokal rening och fördröjning i redan anlagda diken sker idag innan dagvattnet avleds från området. Recipient är Sönerängssjön och Högvadsån. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Diken som är anlagda idag breddas för att möta de nya förutsättningarna. Dagvattenanläggningar och skyfallsvägar kopplade till dessa anläggningar ska anläggas enligt upprättad dagvattenutredning för att säkerställa att dag- och skyfallsvatten fördröjs och renas lokalt inom kvartersmark innan det rinner ut i Sönerängssjön och Högvadsån.

Sönerängssjön klassas ha god ekologisk status. Sönerängssjön uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver.

Högvadsån (Hjärtaredsån-Fageredsån) klassas som måttlig ekologisk status till följd av dålig status vad gäller försurning, måttlig status vad gäller konnektivitet samt otillfredsställande morfologiskt tillstånd. Högvadsån uppnår ej god kemisk status främst på grund av förekomst av kvicksilver. Ett genomförande av detaljplanen har ingen påverkan på ovanstående parametrar och påverkar därför inte förutsättningarna att uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte i dagsläget.

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Runt Sönerängssjön i västra delen av planområdet samt runt ett dikessystem i östra delen av planområdet gäller strandskydd på 100 meter, vilket omfattar en stor del av planområdet och LIS-området som även det omfattar större delen av planområdet. Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Större delen av fastigheten ligger inom utpekad LIS-område i kommunens översiktsplan ÖP 2.0. Som särskilt skäl vid upphävande av strandskydd inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge får man också, enligt Miljöbalken 7 kap. 18 e §, beakta strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd som bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Planområdet är redan idag ianspråktaget och till viss del bebyggt inom 100 meter från Sönnerringssjön och likaså inom 100 meter från diket i östra delen av planområdet. Då detaljplanen tas fram enligt PBL 2010:900 återinträder strandskyddet inom planområdet vilket därmed kommer behöva upphävas på kvartermark. Enligt PBL 4 kap. 17 § får kommunen i detaljplan upphäva strandskyddet i de fall särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap föreligger.

Planområdet ligger delvis inom vattenskyddsområde Ullared, yttre skyddszon. Inga naturreservat eller biotopskyddade områden berörs av förslaget till detaljplan.

Detaljplaneförslaget försämrar inte väsentligen livsvillkoren för djur- och växtarter. Inga naturtyper som är hotade, särskilt skyddsvärda eller utgör livsmiljö för särskilt skyddsvärd djur- eller växtart berörs. Aktuellt område saknar rekreativvärden eftersom det är en privat tomt. Det viktigaste för allmänheten i aktuellt planförslag är att marken väster om Sönnerringssjön hålls tillgänglig. I enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 c § bedöms följande särskilda skäl föreligga för den östra delen av planområdet enligt punkt 1.

1. område som "redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"

- Marken har varit ianspråktagen av Gekås centrallager sedan tidigare och utbyggnaden av lagret åt norr och öster inkräktar därför inte på strandskyddets syften.

För den västra delen av planområdet bedöms följande särskilda skäl föreligga enligt Punkt 4 och 5.

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

För verksamhetens behov så är den markutfyllnad för kommande behov av personalparkering, reserv- och bussparkering, återvinningstation och uppställningsytor en mycket viktig del i verksamhetens utveckling. Det stora lagret och verksamheten omkring har en mycket avgörande roll för verksamheten. Parkeringar kan inte förläggas någon annanstans på fastigheten utan att det då hindrar den kommande utbyggnaden av lagerbyggnaden och nödvändiga trafikflöden inom fastigheten.

Att fortsatt kunna utnyttja centrallagrets närhet till varuhuset är mycket viktigt för företagets utveckling och flexibilitet. Skulle lagret behöva flyttas skulle det innebära en trögare och mycket kostsammare logistik samt begränsa varuhusets verksamhet, och därmed också tätorten Ullareds utveckling, betydligt.

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,

- Enligt prop. 2008/09:119 är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett angeläget allmänt intresse, förutsatt att den planerade åtgärden långsiktigt kan ge fördelar för samhället. Att utveckla befintlig byggnad på fastigheten ger större fördelar för samhället än att komplettera med ytterligare en byggnad

på annan plats. Att bygga ut lagret på en annan plats skulle ge större mängd transporter än att ha transporter till och från lagret samlat på en plats.

4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

4.1 Kommunens ställningstagande

Med utgångspunkt från bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905) och ovanstående genomgång samt den bifogade matrisen är den samlade bedömningen 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. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att strandskyddet upphävs, skogsmark exploateras 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. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av hårdgjorda ytor i form av byggnader, körytor och p-platser. Utöver det finns en utbyggd körväg, en personalparkering samt en grusad ställplats för husvagnar i nordöst. Söder om ställplatsen finns en anlagd motorcrossbana som idag är nedlagd.

I västra delen av planområdet ligger Sönerängssjön. Runt Sönerängssjön utgörs marken av våtmarker med inslag av lövskog. Söder om planområdet reser sig ett höjdparti bevuxet med högstammig äldre barrskog.

Marken inom planområdet är förhållandevis plan bortsett från den sydöstra delen där större mängder massor ligger och där lagerbyggnaden planeras att utökas. I den delen av området går marken upp ett antal höjdmeter vilket innebär en relativt omfattande flytt av massor för att göra utökningen av lagret möjlig. Dessa massor planeras att användas vid anläggandet av den planerade parkeringen i områdets sydvästra del.

Naturvärden

Området ligger i gränzonen mellan två naturgeografiska regioner av å ena sidan halländska kustslätten och å andra sydsvenska höglandet. Här börjar barrskogsbygden från inlandet att successivt övergå i mer kuperad lövskogsrik mellanbygd närmare kusten. Det variationsrikt kuperade landskapet med böljande odlingsbygder insprängda mellan små skogsklädda berg är karakteristiskt. Ullared ligger vid spetsen av Högvasåsens dalgång som från kusten går upp som en öppen kil i skogslandskapet.

Planområdet ligger i en svacka av lågterrängmark som sträcker sig från Ullareds tätort till foten av ett större bergsområde söderut. Den mark på vilken centrallagret befinner sig utgör ett tidigare sammanhängande stråk av odlingsmark med de befintliga åkermarker som idag angränsar norrut. I övrigt omges lagret mestadels av kuperad produktiv skogsmark av blandskogskaraktär.

En gammal ängsbacke ligger på liten höjdrygg över området. Backen är delvis igenväxt med örnbräken och lövsly, men hyser samtidigt fläckvis öppna solexponerade markpartier av ängsytor och blottad sandjord. Skogen består av unga björkar, aspar och granar med inslag av enstaka gamla enar och sälgar liksom viss grenved. Förekomst av variationsrika brynmiljöer och hävdgynnad flora höjer naturvärdet. Det finns goda förutsättningar för att återskapa äng med värdefulla miljöer för såväl ängsblommor som nektarberoende insekter av dagfjärilar, blomflugor och bin. Det parti av höjdryggen som vetter österut ned mot centrallagret utgör särskilt lämplig ängsmark.

En naturvärdesinventering har gjorts. I naturvärdesinventeringen bedöms planområdets känslighet för byggnation som relativt låg, givet då enbart ett objekt uppnådde klass 3 – påtagligt naturvärde samt med hänsyn till områdets generellt låga naturvärden. Den gamla ängsbacken i delområde 1 bör bibehållas som ängsmark och med fördel bli föremål för

restaurering genom röjning och bete eller slåtter. I detaljplanen skyddas ängsmarken genom egenskapsbestämmelsen n_2 – Befintlig ängsmark ska bibehållas.

Intill ängsmarken, på ytor som idag är orörd naturmark, planläggs kvartersmark som möjliggör för en större parkeringsyta söder om Sönerängssjön. Detta medför att skogspartier tas bort och marknivån höjs för parkeringen. För att skapa en slänt med mjuk övergång mellan parkeringsytan och naturmarken som består av mer än endast gräs regleras detaljplanen med egenskapsbestämmelsen n_3 – Vedartad vegetation ska finnas (på slänten).

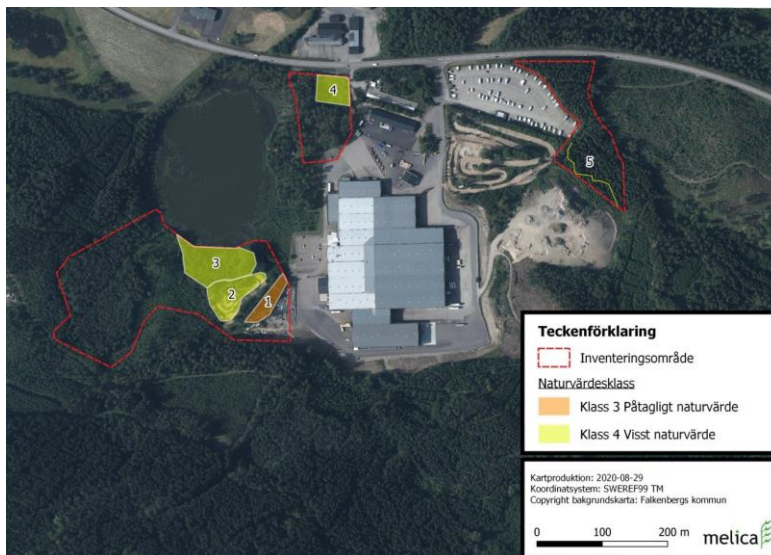


Fig. 3. Naturinventeringens inventeringsområde där delområde 1 är ängsmarken som bibehålls (Melica).

I naturvärdesinventeringen observerades Tornseglare på insektsfödosök på högre höjd över objektsområdet. Arten bedöms inte komma att påverkas nämnvärt av lagrets utbyggnation.

Geoteknik och radon

Jorden inom planområdet utgörs enligt provtagningar (2020-04-20) och sonderingar generellt av silt och sand som vilar på morän ner till underliggande berg. Det förekommer även relativt stora mängder fyllnadsmassor och mindre delområden med torv inom området. Sonderat jorddjup varierar mellan ca 6 och 23 meters djup.

Ingen sättningproblematik förväntas då jorden under det organiska ytlagret utgörs av fast lagrad friktionsjord.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras med plattor på packad fyllning på den naturligt lagrade friktionsjorden eller på berg.

Vid uppmätning av radonförekomst, baserat på radonhalt i jordluft, har värden motsvarande lågriskområde uppmätts (2020-04-20). Den naturliga jorden ska betecknas som lågriskområde avseende radonförhållande om inte ytterligare mätningar utförs.

Arkeologi och forn lämningar

Söder om Sönerängssjön inom planområdet är det utpekade en fyndplats för flinta, avslag och avfall av varierande karaktär. Länsstyrelsen yttrade sig, 2020-11-11 och bedömde att området ej behöver underkastas en arkeologisk utredning eller förundersökning. Vid besiktning av

området bestod marken i huvudsak av våta, skogbevuxna ytor som bedömdes innehålla en mycket låg sannolikhet för arkeologiska lämningar.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

5.2 Bebyggelse

Verksamheter

Inom planområdet finns idag Gekås centrallager, en ställplats för husvagnar, hunddagis samt en byggnad för textilretur där även en second hand-butik är belägen.

Den föreslagna bebyggelsen omfattar i första hand verksamhet, användningen Z. Inom Z ryms lagerverksamheten med tillhörande körytor, parkeringsytor, uppställningsytor och återvinningscentral. Inom användningen ryms även byggnad för textilreturen. I den norra delen av området kombineras användningarna verksamheter och djurhållning, ZL, för att möjliggöra för hunddagiset, men samtidigt vara flexibelt och möjliggöra för andra verksamheter. Verksamheter kombineras även med tillfällig vistelse, ZO, i nordöst för att ställplats för husbilar ska kunna vara kvar, men i framtiden kunna bli annan verksamhet eller framtida utbyggnad av lagret. Den del av ställplatsen som servicebyggnaderna står på ligger inom lagrets byggrätt i detaljplanen.

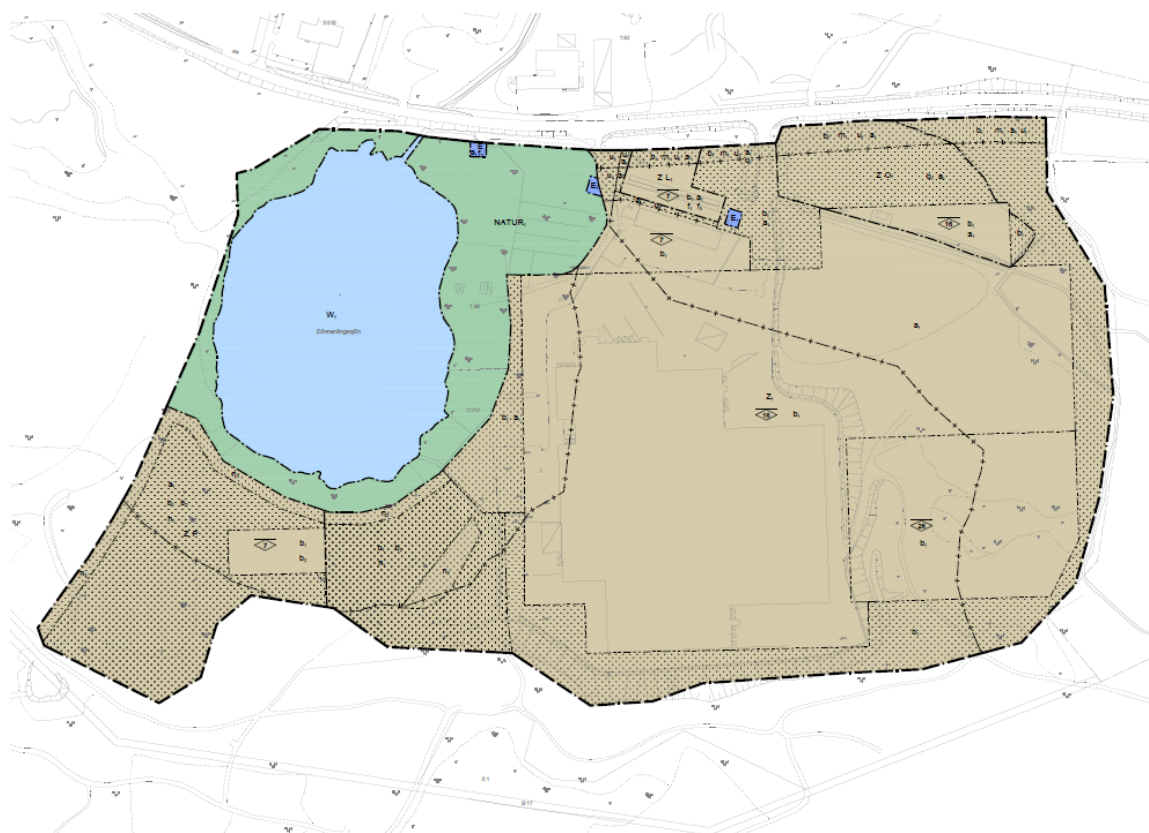


Fig. 4. Plankarta.



Fig. 5. Illustration.

Landskapsbild

Planförslaget innebär en möjlighet att uppföra större byggnader i upp till 16 meter nockhöjd och en mindre del i 26 meter. Den storskaliga lagerbyggnaden påverkar landskapsbilden. I och med att höglagerdelen som är 26 meter i nockhöjd placeras längst in på tomten mot höjdpartiet, så tas byggnadens höjd upp av höjdpartiet i landskapet.

Planförslaget innebär också uppförande av en ny större parkeringsyta i sydvästra delen av planområdet. Parkeringsens marknivå kommer ligga något högre än sjön, vilket medför att en slänt tillskapas mellan parkeringsytan och naturmarken söder om sönnerringssjön. För att säkra en mjukare övergång mellan de olika ytorna reglerar planen att en vedartad vegetation ska finnas på slänten (n₃). Exploateringen av parkeringsytan förändrar landskapsbilden, då skogspartier tas bort och marknivån höjs, dock kommer parkeringen ligga inbäddad i skogsområdet.

Träden är ca 15 meter höga och marken ligger som lägst på +81 meter vid trädraden närmast lagerbyggnadens södra sida. Markhöjden för lagerbyggnaden är ca +70 meter. Redan vid skogens början från lagret sett når trädtopparna upp till höglagrets nockhöjd på 26 meter. Det är dessutom en påtaglig stegring av marken. Detta påvisar att trots den stora skalan på bebyggelsen så ligger planområdet inbäddat i skogsområdet.

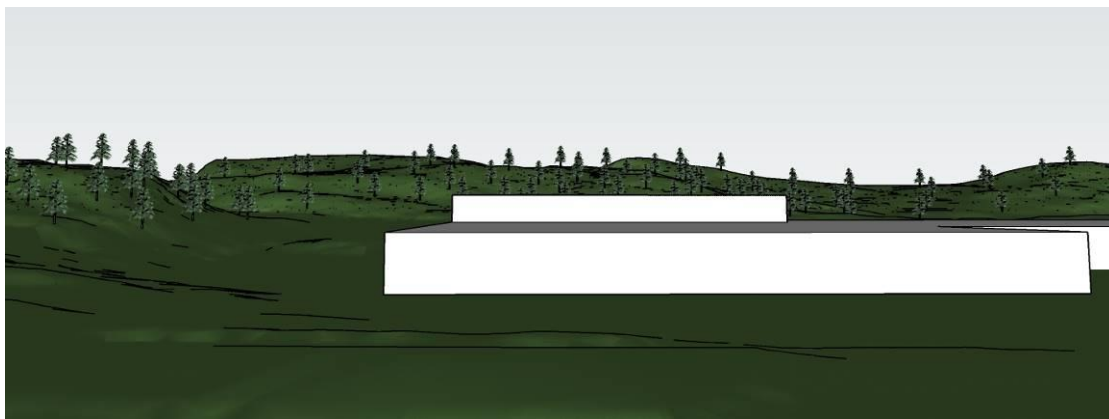


Fig. 6. Vy från väg 153 norr om lagerbyggnaden. Volymstudie av lagerbyggnadens höjder i förhållande till omgivande trädtoppars höjd. Höglagret blir inte dominerande i landskapet, utan bäddas in i landskapets höjder söder och öster om lagerbyggnaden.

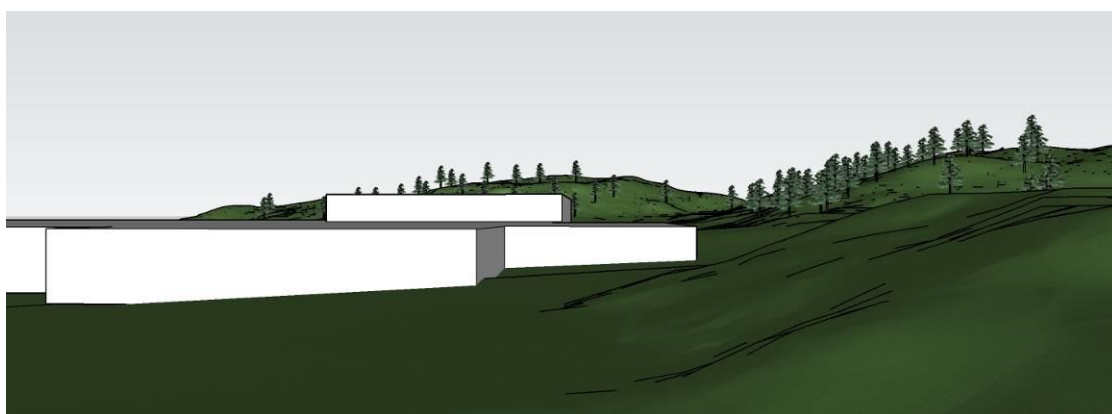


Fig. 7. Vy från planerad ny parkeringsyta väster om lagerbyggnaden. Volymstudie av lagerbyggnadens höjder i förhållande till omgivande trädtoppars höjd. Höglagret blir inte dominerande i landskapet, utan bäddas in i landskapets höjder söder och öster om lagerbyggnaden.

5.3 Rekreation

Inom planområdet finns potentiella rekreationsområden runt Sönerängssjön och söder om sjön. Planområdet angränsar till skogs- och friluftsområden i väster, öster och söder.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet består till största del av verksamhet i form av lager. Här är det i stort sett endast anställda som rör sig. Några undantag är platser längs med väg 153, ställplatsen för husbilar, hunddagis och textilreturen. Ingen av platserna kräver att besökare behöver ta sig något längre in på området. Planområdet är en privat fastighet och inte en plats allmänheten rör sig på, det finns specifika privata verksamheter att ta sig till; hunddagiset, ställplatsen för besökare och Gekås lager för anställda. Området är delvis inhägnat med grind.

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelvägar är idag inte utbyggt mellan centrala Ullared och Sönerängsområdet.

Kollektivtrafik

Området ligger i direkt anslutning till busshållplatsen Ullared Söneräng på väg 153, vilken trafikeras av Hallandstrafikens buss 558 som går mellan Fegen och Ullared varje timme och något tätare under pendlingsstider.

Trafikföring och gator

Med bil angörs planområdet från väg 153. Inom planområdet finns verksamhetens lokalgata som går runt lagerbyggnaden. Lokalgatan trafikeras av arbetande personal och lastbilar som lastar och lossar på lagret.

En mindre in- och utfart finns till hunddagiset väster om byggnaden från väg 153.

Huvudverksamheten inom planområdet bygger på lastbilstrafik som lastar och lossar varor på lagret. Området är dimensionerat utifrån lastbilstrafiken och behöver vara så även framöver. Detta ställer vissa krav på gatubredder, trafiksäkerhet, in- och utfarter och trafikföringen.

Den befintliga korsningen klarar av att hantera den ökade trafiken som skulle tillkomma vid en utbyggnation av Gekås lager. Med den tillkommande parkeringsytan väster om lagerbyggnaden skulle belastningsgraden i det sydliga korsningsbenet överskrida riktlinjerna som VGU satt upp för oreglerade korsningar.

Trafikutredningen visar att en ny anslutning till Värnamovägen i fastighetens nordöstra hörn är möjlig, men kräver att siktkraven säkerställs genom gallring och massborttagning utmed en större sträckning. Detta är en möjlig åtgärd för att klara av den belastningsgraden som det skulle innebära med den nya parkeringsytan, vilket skulle innebära att trafiken har möjlighet att använda två korsningar.

Parkering

Parkeringsyta för personal till lagret finns väster om lagerbyggnaden och förblir oförändrad i planen. Besöksparkering till hunddagiset och secondhand butiken finns intill verksamheterna och kommer vara kvar. Parkeringsytor löses inom verksamhetsområde på kvartersmark.

En större parkeringsyta anläggs söder om Sönerängssjön för att täcka tillfälliga behov för Gekås varuhus samt bussparkering och tillhörande service- och depåbyggnader.

5.5 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Föreslagen markanvändning alstrar inte buller i den omfattning att störningar ska uppkomma. Verksamheten ligger dessutom långt ifrån bostadsbebyggelse.

Intilliggande infrastruktur, väg 153 ger upphov till visst buller. Verksamheterna inom planområdet bedöms inte påverkas av väg 153.

Trafiken på väg 153 förbi planområdet är beräknat till 3100 fordon (årsmedeldygn) för 2012, baserat på mätningar 2009. Andelen tung trafik är 13 %. Väg 153 är en del i det primära

vägnätet och farligt gods kan därför förväntas transporteras på vägen. Kommunen gör bedömningen att flödena inte är så stora och riktlinjer för Väg-Låg därför kan tillämpas (Riskanalys av farligt gods i Hallands län 2011:19).

Risker

Farligt gods – rekommendationer för Hallands län

Väg 153 är en rekommenderad transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens Riskanalys av farligt gods i Hallands län (2011) ska risker med transport av farligt gods beaktas inom 150 meter från transportleden, vilket omfattar norra delen av planområdet. Riskanalysen innehåller rekommenderade avstånd för bebyggelse och rekommenderat bebyggelsefritt avstånd. Om rekommenderade basavstånd upprätthålls krävs inga ytterligare åtgärder. Dock ska vissa baskrav vara uppfyllda. De gäller:

- att förhållandena är sådana (alternativt att åtgärder vidtas) som motverkar att utläckande vätska rinner in på det aktuella området. Syftet med detta är att säkerställa att olyckan huvudsakligen kan hanteras på eller i omedelbar närhet av leden.
- att sidoområdet utmed leden, så långt möjligt, utformas så att skada på avåkande eller urspårande fordon undviks, d.v.s. området ska vara fritt från skarpa, oeftergivliga föremål.
- möjligheter att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas beaktas.

Inom ett reducerat avstånd ställs däremot krav på att säkerhetshöjande åtgärder vidtas. Kraven på åtgärder ökar med minskande avstånd.

Alla riktlinjer förespråkar ett bebyggelsefritt område från led för farligt gods. Syftet med detta område är bland annat att möjliggöra räddnings- och bärgningsinsatser, motverka direkt konflikt mellan fordon och byggnader, begränsa antalet människor som kan utsättas för negativa konsekvenser ifall en olycka skulle inträffa samt ge möjlighet att upprätta skyddsåtgärder vid en förändrad riskbild i framtiden. Den bebyggelsefria zonen ska betraktas som ett minimiavstånd enligt dessa riktlinjer.

Planområdet är beläget i anslutning till väg 153, vilken är en primär väg för farligt gods. Bebyggelsefri zon på kvartermarken för verksamheter är 30 meter. Idag har hunddagiset 32 meters avstånd och ställplatsen 7 meters avstånd från väg 153. Ställplatsen är tillfällig vistelse och det finns ingen bebyggelse inom 30 meter från vägen. I linje med Riskanalys av farligt gods i Hallands län (2011) ska skyddsåtgärd inom kvartermark för verksamheter, ställplats och djurhållning närmast väg 153 genomföras för att förhindra negativa konsekvenser vid en olycka.

Den huvudsakliga verksamheten, lagerbyggnaderna, ligger på basavstånd och kan enligt planförslaget byggas ut fram till 70 meter från väg 153. Enligt riktlinjerna i Riskanalys av farligt gods i Hallands län påverkas därmed inte den huvudsakliga verksamheten av riskerna. Bebyggelse finns även inom 50 meter ifrån väg 153 där detaljplanen reglerar skyddsåtgärd som syftar till att begränsa antal personer som kan påverkas vid en eventuell olycka och för att reducera eller motverka strålningseffekter. Skyddsåtgärderna regleras med bestämmelserna f_1 - Fasad ska utformas i obrännbart material och f_3 - Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot väg 153. Området nära väg 153 ska även utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. m_1 reglerar att skyddsåtgärd mot avåkning ska uppföras.

En befintlig pumpstation ligger ca 20 meter från vägen, alltså inom den zon som normalt ska vara bebyggelsefri, men det är inte en plats där människor vistas. Pumpstationen är viktig för hanteringen av VA i närområdet. Dess påverkan på farlig gods-leden och riskhantering bedöms vara liten. Byggrätten regleras, på inrådan av Länsstyrelsen, med bestämmelsen f₂ - Fasad, inklusive dörrar och fönster, ska motsvara lägst brandteknisk klass EI 30.

Farligt gods – bedömning för husbilsuppställning

Vid bedömning av ställplatsernas skyddsbehov behöver faktorer som nyttjandegrad bedömas. Ställplatsen inom planområdet är ingen primär anvisning för verksamheten utan nyttjas främst vid de mest intensiva veckorna under juli månad vilket gör att området står tomt under större delen av året. De som nyttjar platsen står där främst under dagen medans man är i varuhuset med möjligen nån övernattnig i anslutning till vistelsen. Uppställningsytan av husbilar bedöms därför ha ett lågt skyddsbehov eftersom området under större delen av året är mycket glest befolkat och för att de enskilda personerna vanligtvis vistas på området under en begränsad tid. Sett över ett år innebär det att både samhällsrisken och den individspecifika risken blir låg.

Vid olycka med farligt gods hindrar ett dike längs med väg 153 brandfarlig vätska från att rinna in i planområdet och diket begränsar även konsekvenserna av ett avåkande fordon. Detaljplanen säkerställer en skyddszon mellan uppställningsytan och väg 153 för riskreducerande åtgärder genom bestämmelsen m₁ – Skyddsåtgärd mot avåkning ska uppföras. Detta område ska även vara fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål som kan punktera en tankbil. Uppställningsyta för husvagnar anges som lämplig användning för den bebyggelsefria zonen mot en farligt godsled tillsammans med ett riskreducerande dike.

Förorenad mark

Byggnaden som innehåller verksamheten textilreturen är utpekad som potentiellt förorenat område, klass 3.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts av planområdet (2020-07-22). Jämfört med tillämplade riktvärden bedöms föroreningsnivån inom planområdet vara låg. Inga halter som överskrider tillämpat riktvärde har påträffats i jord och för flertalet parametrar i både jord och grundvatten har inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns uppmätts. Inga vidare undersökningar bedöms i dagsläget vara nödvändiga.

De undersökningar som utförts är av stickprovskaraktär, vilket innebär att det inte kan uteslutas att det kan finnas förorenade massor inom andra delar av aktuellt område. Om misstanke om förorening uppstår bör en miljökontrollant tillkallas.

Asfalten inom området bedöms fri från tjärasfalt och bedöms kunna ligga kvar utan risk för människors hälsa eller miljön. Om schaktarbeten ska utföras som gör att asfalten måste brytas upp kan denna återanvändas.

Inga schaktarbeten får påbörjas innan dess att en Anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten, detta då föroreningshalter över KM har påvisats i området.

Masshantering

Ett äldre upplag av schaktmassor finns i den östra delen av planområdet. Detta är att betrakta som avfall, då massorna legat på platsen under längre tid. För att bereda plats för

tillbyggnaden av lagret österut behöver marken jämnas ut och massorna flyttas. Delar av massorna kan användas för den blivande parkeringsytan vilket innebär att viss masshantering och -fördelning kan ske inom fastigheten.

Sköld Forsberg Byggkonsult AB har gjort en miljöteknisk markundersökning (2021-11-15). Resultatet av undersökningen visade att samtliga analyserade jordprover underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för MRR (mindre ringa risk), KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning) med avseende på tungmetaller, PAH och organiska ämnen.

Jordmassorna kan utifrån halter under MRR och vid uppfyllelse av laktestkriterier och övriga kriterier enligt Naturvårdsverket (2010), återanvändas fritt utan anmälan till kommunens miljöförvaltning vid framtida masshantering.

WSP utförde provtagningen inom området (2021-10-22) och bedömer att det inte föreligger behov för kompletterande undersökningar inom aktuella områden, baserat på att inga förhöjda halter av analyserade ämnen har påträffats i undersökningen.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet är beläget på en nivå av ca + 68,5 m. Eventuella framtida klimatförändringar utgör inte en direkt påverkan på området. Enligt PM Geoteknik (2020-04-20) bedöms ingen erosion som påverkar planområdet negativt förekomma.

Totalstabiliteten för detaljplaneområdet bedöms vara tillfredställande både före och efter exploatering. Innan en framtida exploatering behöver dock massupplagen hanteras genom utjämning av nivåskillnader inom området eller bortförel av massorna för återställning av området.

För att undvika risk för blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet behöver massupplagen hanteras genom utjämning av nivåskillnader inom området eller bortförel av massorna för återställning av området innan exploatering.

Schakt och fyllning ska alltid utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Släntlutningen ska anpassas till jordens hållfasthet, grundvattenförhållanden och förekommen belastning med mera, se vidare Svensk byggtjänst/Statens geotekniska instituts handbok ”Schakta säkert – säkerhet vid schakt i jord”.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns i orten Vessigebro 2 mil söder om Ullared.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Falkenbergs Vatten & Renhållning AB (Favrab) är huvudman för vatten, spillvatten, dagvatten samt anläggningar. Vivab sköter driften för anläggningar och ledningsnät på uppdrag av Falkenbergs Vatten & Renhållning AB. Fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten-, spill- och dagvatten. Fastigheten är ansluten som avtalskund med vatten och spill.

Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa §13.

Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Planområdet kommer att ha ett eget system för dagvattnet.

För att säkerställa brandvattensprinklers i verksamhetslokalerna vid framtida utbyggnad planerar Gekås att uppföra en sprinkleranläggning med reservoar.

Dagvatten

Befintliga dagvattendiken längs områdets östra och södra gräns finns för att omhänderta vatten från planområdet. Dagvattendikena leder vattnet via filter till Sönerängssjön. Dessa dagvattendiken är i behov av utbyggnad i takt med att marken blir bebyggd och nya hårdgjorda ytor tillskapas till utbyggnaden. Med tanke på både vattenskyddsområde och natura 2000 område så krävs ett kontrollprogram med provtagningsschema för att kunna kontrollera dagvattenkvaliteten före utsläpp till Sönerängssjön

En dagvattenutredning har tagit fram principer för hur dagvattenhanteringen kan se ut i samband med utbyggnaden av lagret och asfaltytor, så som den nya parkeringen söder om Sönerängssjön. Området för utbyggnationen av lagerlokal klassas som ett centrum- och affärsområde. För centrum- och affärsområde bör, enligt P110, ett regns återkomsttid för fylld ledning vara 10 år medan för trycklinje i marknivå gäller ett regn med återkomsttiden 30 år. Exploateringen av parkering bedöms motsvara ett glesbebyggt område. P110 rekommenderar således att området dimensioneras efter regn med 2 års återkomsttid för fylld ledning samt ett regn med 10 års återkomsttid för trycklinje i marknivå.

I utredningen har planområdet delats upp i fem delområden. Dagvattenkvaliteten är styrande för utformningen av föreslagen dagvattenhantering. Alla anläggningar bör tätas för att minska risken för spridning av föroreningar då del av vattenskyddsområdet ligger inom planområdet. Tätning säkrar även mot upptryckning av grundvatten i dagvattendammar vilket i sin tur genererar en mer stabil nivå av vattenspegel. För att klara reningskravet föreslås det att skapa ett öppet magasin med överfall placerat nedströms de befintliga oljelänsarna vid respektive utlopp till Sönerängssjön. För att uppfylla kraven i dagvattenanvisningarna ska en oljeavskiljare installeras.

Delområde 1 Lager Söder

Dagvatten från asfalterade ytor föreslås att ytligt rinna in i ett nylagt krossdike som leder vidare till befintligt krossdike. Från befintligt krossdike leds vatten in i en våt damm via en ny dagvattenledning. Dagvattendammen beräknas fördröja 897 m³.

För att tillgodose tillräcklig rening av inkommande dagvatten från takytor föreslås att en ny ledning dras till det föreslagna krossdiket i söder.

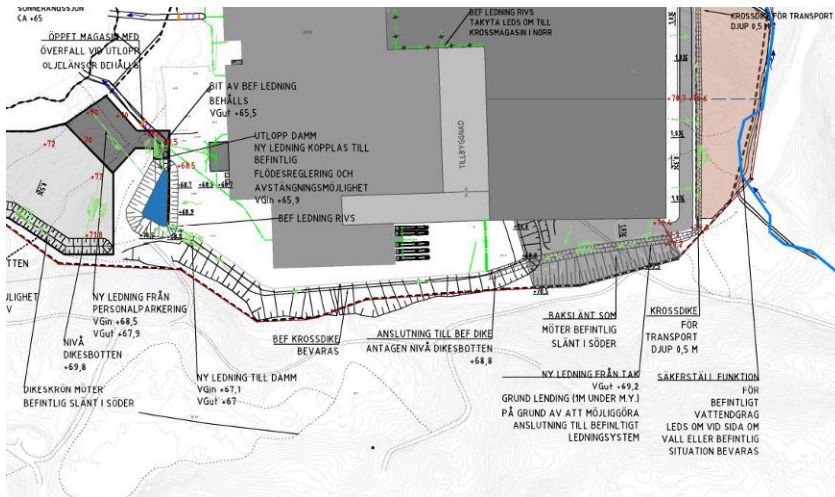


Fig. 8. Principer dagvattenhantering, Delområde 1 Lager Söder (Ramboll).

Delområde 2 Lager Norr

För att hantera ytligt rinnande vatten från asfaltsytor föreslås ett krossdike alternativt ledningar med brunnsfilter. Krossdiket bör ledas in till ett krossmagasin för fördröjning och ytterligare rening. Detta krossmagasin beräknas fördröja 1181 m³ då utloppsledningen är dimensionerad för 181 l/s. Avvattningen från det utbyggda taket föreslås att ledas in i krossmagasinet via en ny ledning. Då ny väg planeras att byggas över befintlig bäck behöver detta vattendrag ledas om. Detta kan förslagsvis göras runt krossmagasinet till vägtrumma där befintlig bäck naturligt mynnar ut idag. För att undvika erosionsrisk bör vattendraget ledas in i samma flödesriktning som det befintliga vattendraget har idag.

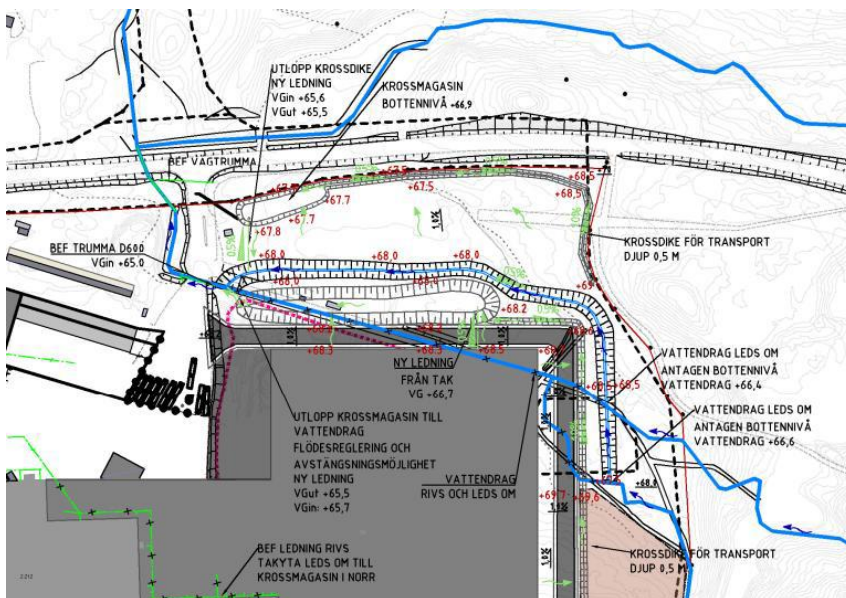


Fig. 9. Principer dagvattenhantering, Delområde 2 Lager Norr och Delområde 3 Ställplats (Ramboll).

Delområde 3 Ställplats

För delavrinningsområde ”Ställplats” föreslås ytlig avrinning till ett krossdike som mynnar ut i ett krossmagasin för fördröjning och rening. I krossmagasinet föreslås en upphöjd

kupolbrunn för att fördröja 185 m³ och flödesreglera till 27/s. Från kupolbrunnen leds dagvattnet till vattendraget via ledning.

Delområde 4 Textilretur

Dagvattnet föreslås fördröjas i befintlig lågpunkt i väst (översilningsyta) där en beräknad fördröjningsvolym på 33 m³ motsvarar stående vatten mindre än 1 cm. En extra ledning är nödvändig för att leda ett 10-årsflöde på 83 l/s mot översilningsytan i framtiden. Befintliga ledningar bör anpassas till framtida byggnader.

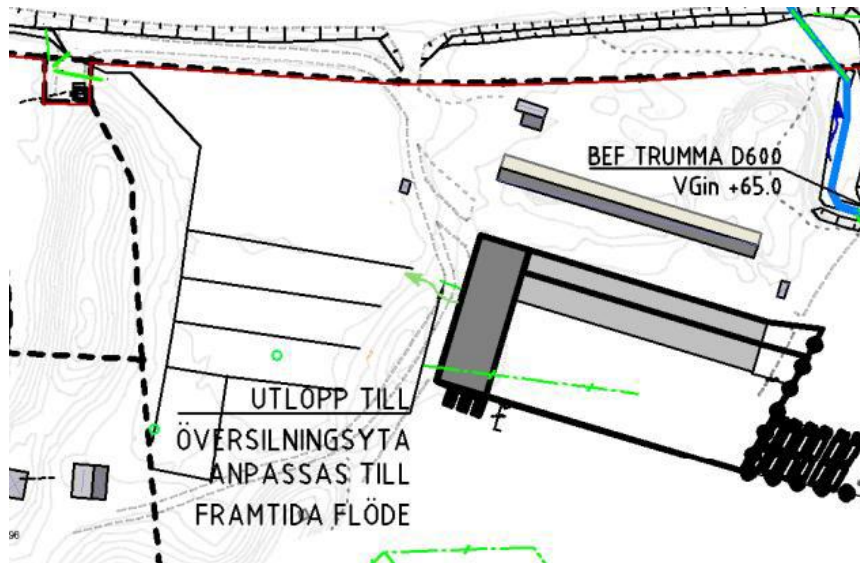


Fig. 10. Principer dagvattenhantering, Delområde 4 Textilretur (Ramboll).

Delområde 5 Ny parkering

Vid beräkningarna för exploatering av parkering har markanvändning asfalt antagits för att motsvara en framtid där parkeringen kan tänkas asfalteras. Parkeringen kan förslagsvis avvattnas via brunnsfilter och ledning ner till ett avskärande krossdike i söder. Detta krossdike leder dagvattnet vidare till en våt damm för att uppnå reningskraven. Dessa reningsanläggningar fördröjer 499 m³. Från den våta dammen föreslås en munkbrunn med flödesreglering, möjlighet till bräddning och avstängningsfunktion. Från dammen släpps dagvattnet ut med ett flöde på 19 l/s till en markyta. Från denna lågpunkt behövs befintlig rinnväg säkerställas, därför föreslås ett mindre dike som mynnar ut till Sönerängssjön.

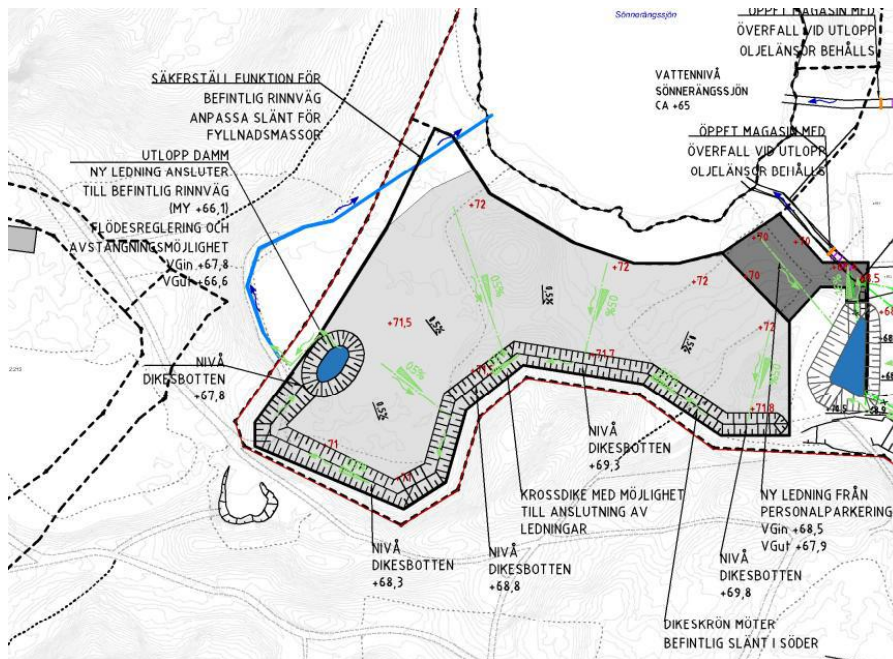


Fig. 11. Principer dagvattenhantering, Delområde 5 Ny parkering (Ramboll).

Skyfall

För att hantera skyfallsvatten inom och utanför planområdet bevaras befintliga skyfallsvägar i den mån som är möjlig. I de fall detta inte är möjligt föreslås det att dagvattenanläggningarna anpassas så att ytlig bräddning sker mot vattendrag och/eller recipient.

Inom delavrinningsområde "Lager Söder" bör höjdsättningen ses över så att en eventuell uppfart till avrinningsområdet för parkering inte medför bräddning mot lagerlokal. För att brädda mot södra utloppet kan förslagsvis en anpassad nedsänkning av markyta ske, alternativt kan kantsten anläggas för styrning av skyfallsvattnet.

För delavrinningsområde "Lager Norra" bräddar krossmagasinet mot vattendrag. I det fall då vägtrumma samt bäck går fullt bräddar vatten till lågpunkten väster om infartsvägen. I denna lågpunkt finns en trumma som gradvis kan avtappa skyfallsvatten från området.

Det avskärande diket i delavrinningsområdet "Parkering" hanterar skyfallsvatten inom samt utanför planområdet. Skyfallsvattnet leds till Sonnerängssjön via lågpunkt väster om planerad parkering.

Varken utbyggnationen av lagerlokal eller anläggandet av parkering bedöms påverka Sonnerängssjön eller Högvadsån negativt om dagvattenutredningens föreslagna åtgärder tillämpas.

Värme, el, tele och opto

Fiber finns utbyggt i väg 153 och in på verksamhetens fastighet.

Inom planområdet har E.ON ett befintligt elnät som består av låg- och mellanspänningskablar, en lågspänningsluftledning samt en transformatorstation.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Inom planområdet finns följande fastigheter och markägare:

Ullared 2:212	Gekås Ullared AB
Ullared 1:96	Gekås Ullared AB
Ullared 2:205	Falkenbergs kommun

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Gällande detaljplan vann laga kraft 1993-01-11. Genomförandetiden är 15 år från det att planen vann laga kraft och har därmed löpt ut.

Planförslagets genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Gekås Ullared AB är exploatör och ansvarar för allt genomförande av exploateringen.

Inom detaljplanen finns allmän platsmark, natur, runt Sönerängssjön. Den allmänna platsmarken planläggs med enskilt huvudmannaskap. Särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap enligt 4 kap. 7 § plan- och bygglagen, är att det på orten sedan tidigare råder enskilt huvudmannaskap och att planområdet dessutom är beläget strax utanför Ullared tätort.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmarken inom planområdet avstyckas till en egen fastighet. Den mark som utgör allmänplatsmark inom planområdet bildar förslagsvis en egen fastighet av den del av fastigheten Ullared 2:212 som blir kvar efter det att kvartersmarken har bildat en egen fastighet. Alternativt överförs den mark som planläggs som allmän platsmark till fastigheten Ullared 1:96. Lantmäteriförrättning kan även komma att erfordras för bildande av ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning.

Fastigheter som påverkas av ett genomförande av planförslaget:

Fastighet:	Kommentar:	Yta som berörs:
Ullared 2:212	En mindre del av Ullared 2:205 överförs till Ullared 2:212 genom fastighetsreglering. Kvartersmarken avstyckas till en egen fastighet. Resterande del av Ullared 2:212 bildar en fastighet för allmän platsmark alternativt överförs till fastigheten Ullared 1:96. Avtalsservitut tecknas till förmån för Ullared 2:212 belastande Ullared 2:205 för att ge fastigheten rätt att anlägga dike i enlighet med dagvattenutredningen.	Ca 360 m ² , se röd markering nedan 5030 m ² Se lila markering på karta nedan
Ullared 2:205	En mindre del av Ullared 2:205 överförs till Ullared 2:212	Ca 360 m ² , se röd

	genom fastighetsreglering. Avtalsservitut skapas till förmån för Ullared 2:212 belastande Ullared 2:205 för att ge fastigheten rätt att anlägga dike i enlighet med dagvattenutredningen.	markering nedan Se lila markering på karta nedan
Ullared 1:96	Fastigheten överförs i sin helhet till Ullared 2:212 och upphör att existera alternativt överförs den mark som planläggs som allmän platsmark på Ullared 2:212 till fastigheten Ullared 1:96.	5030 m ²

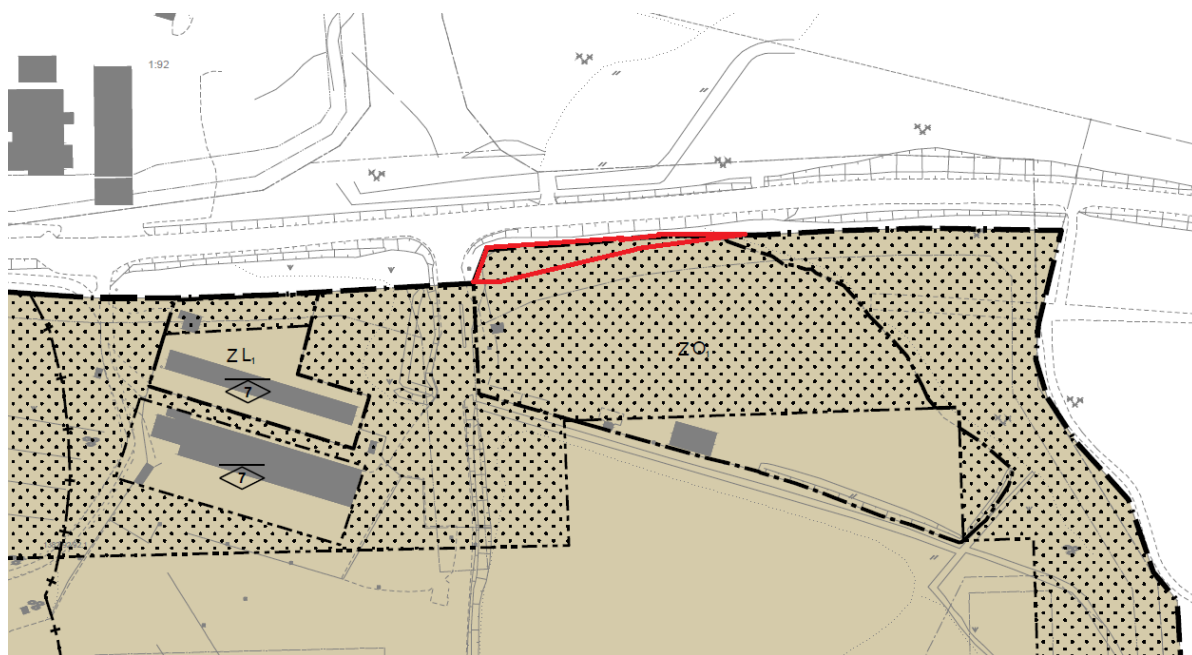


Fig. 12. Område med rött ska genom fastighetsreglering överföras från Ullared 2:205 till Ullared 2:212

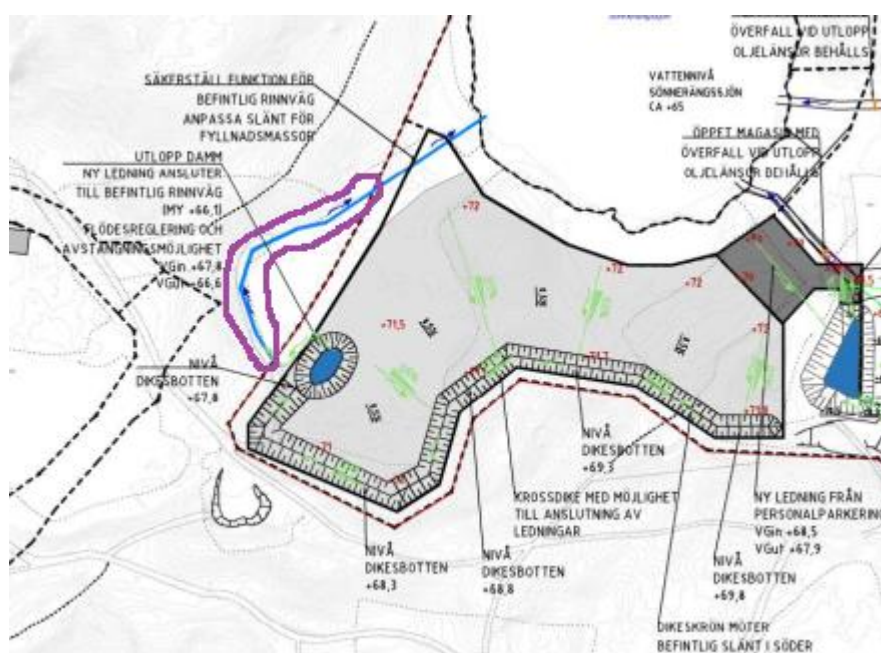


Fig. 13. – Lilamarkerat område visar lokaliseringen för nytt servitut för dike

Servitut

Inom området finns även officialservitut 1382-92/92 för väg till förmån för Ullared 1:96. Tillfartsvägen till Ullared 1:96 avses delvis bebyggas med det nya centrallagret. Gekås äger både Ullared 1:96 och fastigheten Ullared 2:212 som omgärdar Ullared 1:96. Om byggnaden på Ullared 1:96 fortsatt ska användas och har behov av tillfart, behöver servitut 1382-92/92 ändras genom lantmäteriförrättning för att lokalisera servitutet till läge för ny väg. Om fastigheten Ullared 1:96 efter exploateringen överförs till Ullared 2:212 och således inte kommer ha behov av tillfart behöver servitutet upphävas.

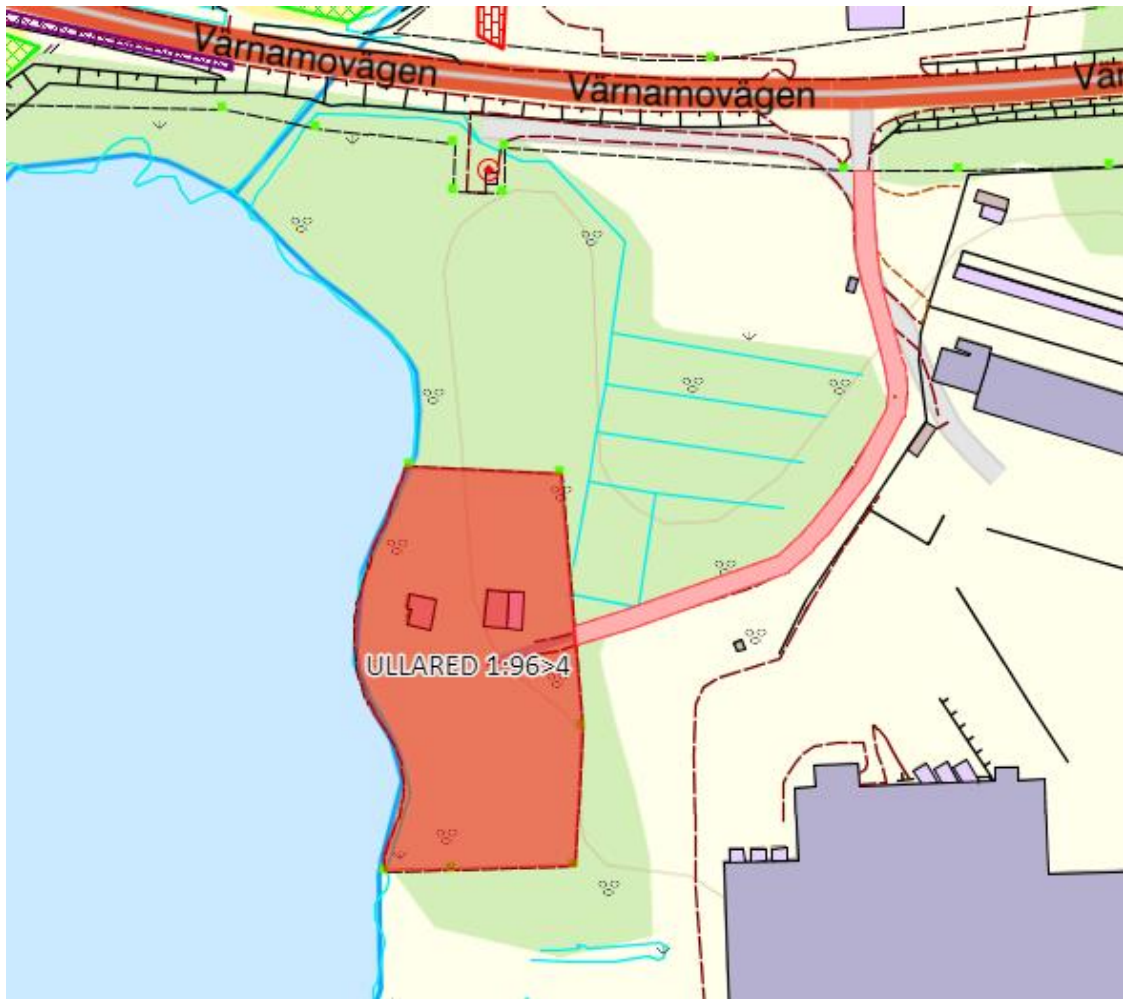


Fig. 14. Befintligt servitut för väg till förmån för Ullared 1:96 belastande Ullared 2:212.

Gemensamhetsanläggningar

För allmän plats med enskilt huvudmannaskap ordnas förvaltning genom bildande av gemensamhetsanläggning vilket sker genom lantmäteriförrättning. Inom planområdet finns två fastigheter, Ullared 1:96 och Ullared 2:212. Då fastigheterna idag har samma ägare finns i dagsläget inget behov av att få till stånd en ordnad förvaltning genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Om ägarförhållandena eller behoven skulle ändras, ger dock planen möjlighet att gemensamhetsanläggning inrättas avseende naturområdet efter ansökan till Lantmäteriet.

6.4 Ekonomiska frågor

Planavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med Gekås Ullared AB vilket reglerar kostnadsfördelning i planarbetet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Gekås och kommunen innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet kommer följande att regleras:

- marköverföring mellan fastigheterna Ullared 2:212 och 2:205 samt servitut för dike mellan samma fastigheter.
- exploatörens ansvar för utbyggnad av dagvattenanläggningar på kvartersmark samt omledning av befintliga diken.
- ansvar för ansökan om och kostnader för lantmäteriförrättning
- ansvar för eventuella nödvändiga arkeologiska och geotekniska utredningar samt övriga tillstånd som erfordras för byggnation och anläggande inom planområdet.
- avtalet reglerar särskilt aktsamhet avseende befintligt vattenskyddsområde och att miljötillstånd kan krävas för masshantering.
- upplåtelse av allmän platsmark utan ersättning om gemensamhetsanläggning eventuellt bildas.
- ledningsrättsupplåtelse och ansvar för kostnader för eventuell flytt av ledningar.
- avfallshantering, parkering och körytor
- omhändertagande av släckvatten
- anslutningsavgifter

Konsekvenserna av att ett exploateringsavtal tecknas är att genomförandet av detaljplanen tryggas och att exploatören åtar sig att genomföra erforderliga anläggningar, i detta fall främst på kvartersmark. Genom avtalet åtar sig även Gekås Ullared AB de kostnader som är förknippade med genomförandet av detaljplanen.

6.5 Tekniska frågor

Flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören om inte mark- eller servitutsavtal för respektive ledning säger annat.

Exploatören ansvarar för att säkerställa att avrinningen från angränsande fastigheter inte förändras på grund av de åtgärder som exploateringen inom planområdet innebär.

Masshantering, uppfyllnad och dagvattenanläggningar ska genomföras så att det inte blir någon påverkan på recipient och det vattenskyddsområde som finns inom delar av planområdet.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvenser

Inga vattenförekomster påverkas direkt av ett genomförande av planförslaget. Lokal rening och fördröjning sker, i enlighet med dagvattenutredning, inom kvartersmark på planområdet innan dagvattnet avleds från området. Primära recipienter är Sönerängssjön och Högvadsån. Möjligheten att nå MKN för Högvadsån bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Planförslaget påverkar landskapsbilden då skogspartier tas bort och marknivån höjs för parkeringen söder om sjön i sydöstra delen av planområdet.

Ett genomförande av planförslaget antas innebära en viss ökning av trafiken inom och i anslutning till området. Ökningen av trafiken bedöms dock inte vara av sådan omfattning att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören svarar för samtliga kostnader avseende byggnation inom kvartersmark, förflyttning av massor, samt anslutningskostnader för VA, el mm.

7.3 Sociala konsekvenser

Avståndet till centrala Ullared är ca 800 meter och möjligt att både gå och cykla. Det finns dock ingen gång- och cykelväg utan närmaste vägen är att använda väg 153.

Inom planområdet finns potentiella rekreationsområden runt Sönerängssjön och söder om sjön. Planområdet angränsar även till skogs- och friluftsområden i väster, öster och söder. Planområdet består till största del av verksamhet i form av lager. Här är det i stort sett endast anställda som rör sig. Några undantag är platser längs med väg 153, ställplatsen för husbilar, hunddagis och textilreturen. Ingen av platserna kräver att besökare behöver ta sig något längre in på området. Planområdet är inte en plats allmänheten rör sig på, här är specifika målpunkter att ta sig till; hunddagiset, ställplatsen för besökare och Gekås lager för anställda.

8 MEDVERKANDE

Planen har utarbetats av Planenheten på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Mark- och exploateringsenheten deltagit.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2023-06-27
intygar:

Planenheten

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2023-07-21
intygar:

Planenheten