



Falkenbergs
kommun

Antagandehandling



Ändring av Detaljplan för Industri **Ågårdssområdet DP192**

Falkenbergs kommun, KS2024/66

Planbeskrivning

Upprättad 2024-10-08, reviderad 2025-08-19

Laga Kraft 2025-10-11

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

Kommunen tar fram en detaljplan för att styra hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta med plangränser och planbestämmelser som ger både rättigheter och begränsningar. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning och illustrationer. De är inte juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen och fungera som ett stöd för hur detaljplanen ska tolkas i samband med till exempel bygglov. Andra handlingar som tas fram som underlag till detaljplanen är grundkarta, fastighetsförteckning och olika slags utredningar.

Processen för att upprätta en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen.

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2025-08-19

Plankarta, 2025-08-19

Övriga handlingar

Primärkarta (utdrag ur kommunens primärkarta), 2024-09-24

Fastighetsförteckning, 2025-03-20

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-09-23, kommunekolog

Innehåll

Ändring av Detaljplan för Industri Ågårdsområdet DP192.....	1
En detaljplan styr hur mark och vatten får användas	2
Planhandlingar	2
Övriga handlingar.....	2
1 Inledning	5
Detaljplanens syfte.....	5
Planens huvuddrag	5
Planens bakgrund och handläggning.....	6
Läge, areal och markägoförhållanden	6
2 Tidigare ställningstaganden.....	6
Kommunala mål, strategier och program	6
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Detaljplaner.....	7
Fastighetsplan	7
3 Avvägningar enligt miljöbalken	7
Riksintressen och Natura 2000.....	7
Strandskydd och biotopskydd.....	7
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	7
5 Förutsättningar och förändringar.....	8
Mark, vatten och vegetation.....	8
Fornlämningar	8
Förorenad mark	8
Landskapsbild	8
Befintlig bebyggelse	8
Planerad bebyggelse	9
Planförslag	10
Skyddsrum	13
Gator och trafik.....	13
Gång- och cykel	13
Motortrafik	13
Kollektivtrafik.....	13
Parkering.....	13

6 Teknisk försörjning.....	14
Vatten, spillvatten, brandvatten	14
Dagvatten och skyfall	14
Värme, gas, el, bredband och opto.....	14
Avfall	14
7 Genomförande av planförslaget.....	15
Organisatoriska och administrativa frågor.....	15
Genomförandetid och tidplan	15
Prövning enligt annan lagstiftning.....	15
Berörda fastigheter och förväntade exploitörer	15
Mark- och utrymmesförvärv.....	15
Ansvarsfördelning.....	15
Avtal.....	16
Fastighetsplan och lovplikt.....	16
Förordnanden	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ledningsrätter och servitut.....	16
Gemensamhetsanläggningar	17
Ekonomiska frågor.....	17
Planavgift.....	17
Planekonomisk bedömning	17
Lösen och ersättning	17
Utbyggnad och drift allmän plats	17
Utbyggnad och drift, vatten och avlopp	17
Tekniska frågor	18
Tekniska åtgärder.....	18
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	18
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	18
Miljökonsekvenser	18
Miljökvalitetsnormer	18
Sociala konsekvenser.....	18
9 Medverkande.....	18

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Ändringen avser den befintliga detaljplanen 192 som antogs 1981. I samband med ändringen kommer hela den aktuella detaljplanen att digitaliseras, men det är i första hand Mejeriet 1, 5 och 6 som kommer att beröras av ändringen. Inom Odlaren 2 har en justering av prickmarken gjorts för att stämma med verkliga förhållanden.

Syftet med ändringen är att möjliggöra för utbyggnad och utveckling av befintlig industri på fastigheterna genom att ta bort u-områden med tillhörande prickmark. Syftet är även att möjliggöra för ytterligare en utfart för att skapa ett bättre trafikflöde inom verksamhetsområdet.



Hela planområdet är markerat i rött. De delar som ändringen avser är markerat i svart.

Planens huvuddrag

Den del av detaljplanen som nu ändras har användningen industri i gällande plan. Byggrätten begränsas av prickmark som dels löper längs med kringliggande vägar och grönområden dels över u-områden. Ledningarna har flyttats och u-områdena inom området behövs därför inte längre. För att skapa en större flexibilitet och möjlighet för verksamheten inom området att växa behöver u-områdena med tillhörande prickmark tas bort. Mot Skreavägen är det i gällande plan endast

möjligt med utfart på en kort sträcka. I planförslaget har ytterligare en utfart möjliggjorts.

Ändringen är i enlighet med gällande plans syfte då det endast innebär en mindre justering av var det är möjligt att uppföra byggnader. Hela planområdet är utpekad som befintlig verksamhet/industri i översiktsplanen. Föreslagen ändring är därmed förenlig med översiktsplanen.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2024-05-14 kommunstyrelseförvaltning i uppdrag att pröva förutsättningarna att ändra detaljplan Ågårdsområdet, Stadsäga 2197 m.fl. (192) med syfte att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet på fastigheterna Mejeriet 1, 5 och 6.

Planarbetet har påbörjats 2024-07-26 då planavtalet undertecknades.

Detaljplanen har upprättats med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2024:24). Planförslaget har ställts ut på samråd och därefter granskning innan kommunfullmäktige tagit beslut om att ändra detaljplanen.

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:8.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget ca 2,5 km sydost om centrala Falkenberg. Området avgränsas i norr av väg 150, i väster av Skreavägen. Söder och öster om planområdet av befintlig industribebyggelse och natur. Planområdet är cirka 47,3 ha stort.

Inom planområdet finns både kommunal- och privatägd mark.

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

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 politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

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

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar, området utpekats som befintlig verksamhet/industri i översiktsplanen. Föreslagen ändring är därmed förenlig med översiktsplanens rekommenderade användning.

Detaljplaner

Ändringen avser detaljplan 192 som antogs 1981. Angiven markanvändning är J industri. Genomförandetiden har gått ut.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för den ändring som planförslaget innebär.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

Riksintressen och Natura 2000

Riksintresset för Kust-turism-friluftsliv och Högexploaterad kust berör hela planområdet. Närmaste Natura 2000-område är Ätran ca 200 meter norr om planområdet. Ändringen av detaljplan bedöms inte innebära någon påverkan för riksintresset.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas. Skälen för bedömningen är att planförslaget endast innebär en mindre ändring i en plan där en lämplighetsbedömning redan har gjorts.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet är beläget i ett befintligt industriområde. Gällande detaljplan möjliggör för industri inom hela området. Nu aktuell ändring omfattar endast Mejeriet 1, 5 och 6 samt Odlaren 2. Mejeriet 1 är bebyggd, Mejeriet 5 och 6 är idag ängsmark. Gällande plan möjliggör för en utbyggnad av industrin, men byggrätten begränsas av u-områden och prickmark. Odlaren 2 är bebyggd över ett område som i gällande plan omfattas av prickmark, ändringen avser endast att den nya planen ska stämma med verkligheten.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst Forsök finns inga fornlämningar i området.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Landskapsbild

Landskapet är plant. Befintlig plan möjliggör för större, sammanhängande, byggnader inom planområdet. Ändringen innebär en större flexibilitet i placeringen av dem. Ändringen bedöms inte medföra några påtagliga konsekvenser för landskapsbilden eftersom den del av detaljplanen som ändringen avser är bebyggd med storskalig bebyggelse och för att befintlig plan redan medger en utbyggnad. – För Odlaren 2 är en utbyggnad redan gjord.

Befintlig bebyggelse

Inom den del av planområdet som ändringen avser finns en storskalig industribebyggelse som används för Arlas verksamhet. En byggnad för fjärrvärme har nyligen färdigställts på planområdets norra del.



Planerad bebyggelse

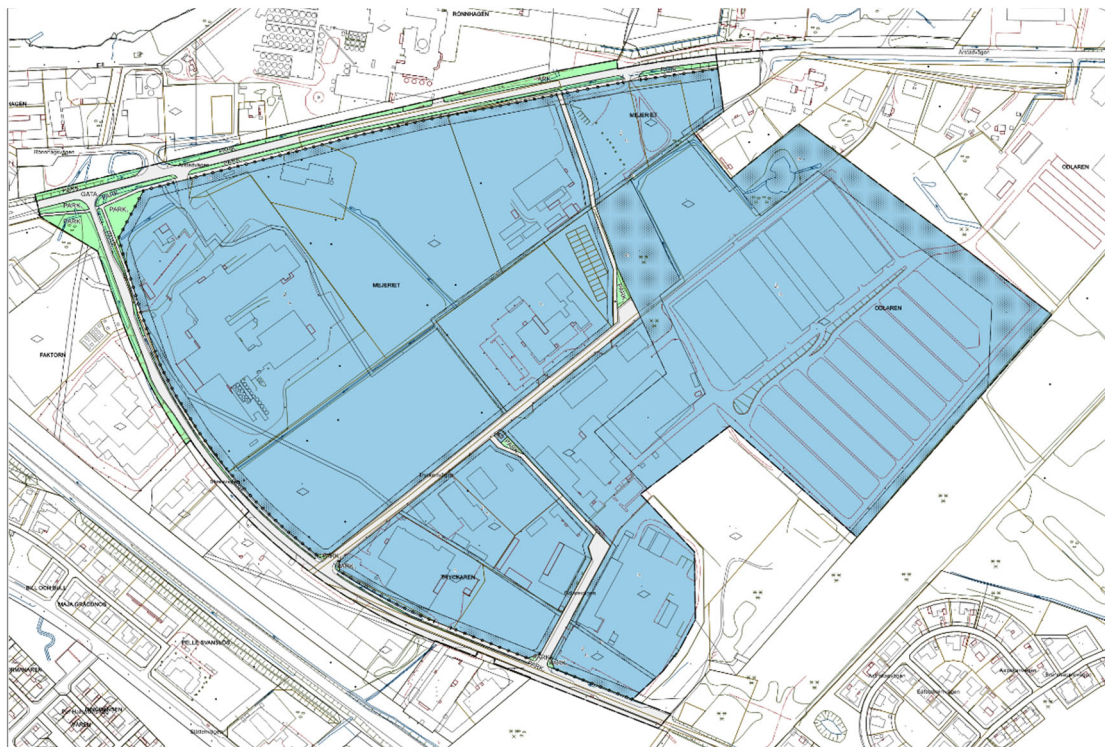
Gällande plan möjliggör för bebyggelse inom hela planområdet, men begränsas av två u-områden med prickmark. I den ena finns inte längre några ledningar och verksamheten har önskemål om utvecklingsmöjligheter och att kunna bygga ut. I den västra har Skanovas ledningar. Planen upphäver båda u-områdena och tar bort prickmarken. Om Skanovas ledningar behöver flyttas för att möjliggöra för ny bebyggelse ska exploatören bekosta flytten.

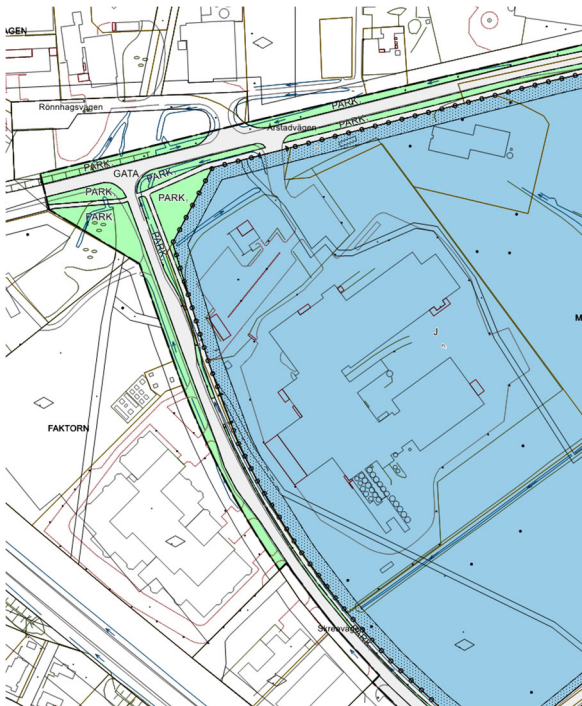
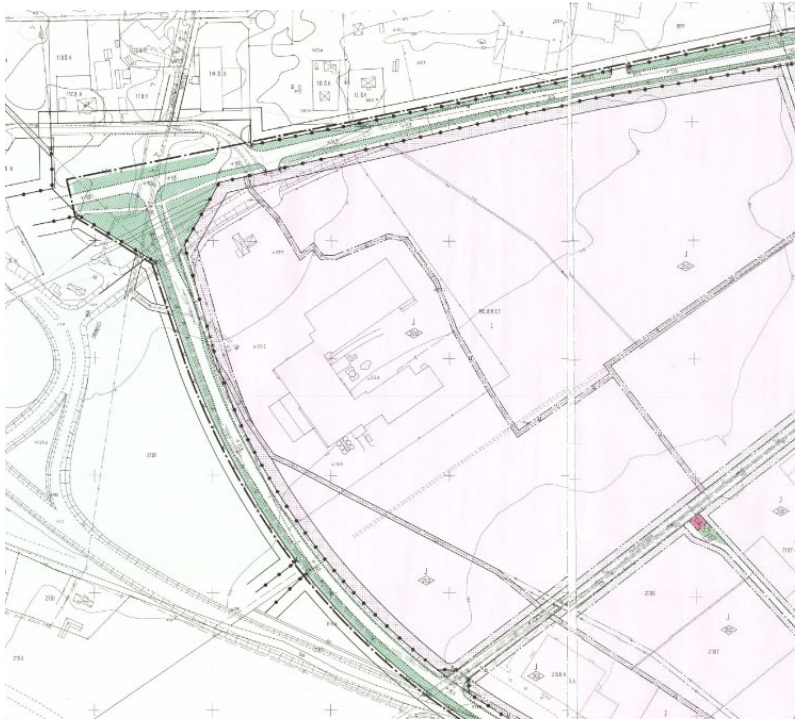
Planförslag

Gällande plan



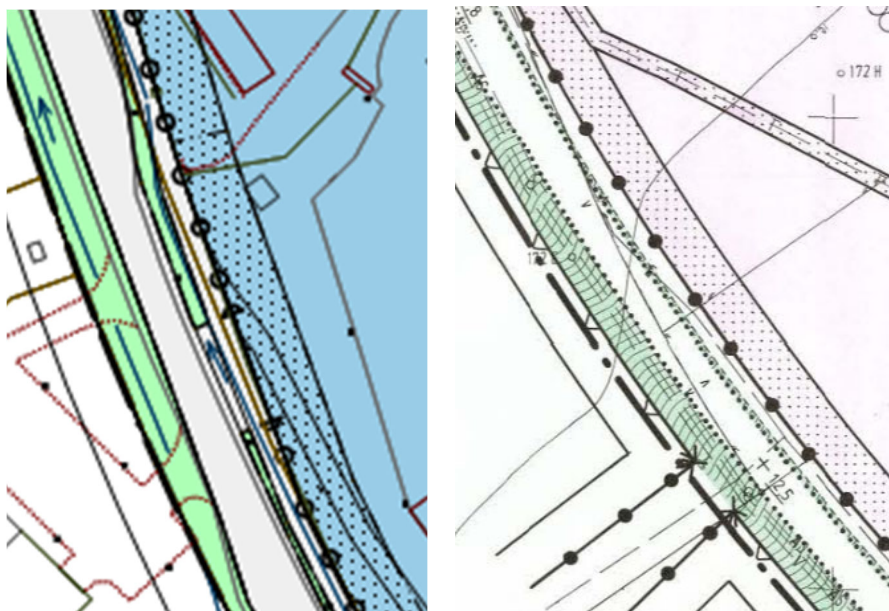
Planförslag Ändring av Detaljplan





Bilderna visar, gällande plan och förslag till ändring och de ändringar som har gjorts inom fastigheterna Mejeriet 1, 5 och 6. U-områdena med tillhörande prickmark har utgått. En öppning har gjorts i utfartsförbudet mot Skreavägen söder om personbilsparkeringen.

Skanova har ledningar i det östra u-området. Dessa kommer att ligga kvar även då u-området upphör. En eventuell flytt av dessa ska bekostas av den som initierar flytten.



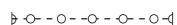
Öppningen i Skreavägen kräver även att en smal remsa med användningen natur ändras till väg. I gällande plan är den remsan inringad med en punktmarkering som i bestämmelsen beskrivs som "inom vilken mindre avvikelser får lov att göras", varför förändringen bedöms rymmas inom ändringen.



Inom odlaren 2 finns i gällande plan ett prickmarksområde markerat med plantering skyddsbalte. Enligt planhandlingarna var syftet med skyddsområdet att spara en skogsridå dels ur landskapsbildsperspektiv dels som ett skydd för verksamheten. Området har sedan bebyggt och syftet uppfylls inte längre. För att anpassa plankartan till verkliga förhållanden och göra befintliga byggnader planenliga har prickmarksområdet minskats.

Plankartan är till största del en digitalisering av den gällande planen.

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud

Syftet med bestämmelsen är att skapa en säker trafiksituation inom området. Utfart för motorfordon får anläggas där utfartsförbudet har öppningar. Utfart för gång- och cykel begränsas inte av utfartsförbudet.

Skyddsrum

Skyddsrum för 191 personer finns, på fastigheten Mejeriet 1. För att riva ett skyddsrum ska en ansökan skickas till Myndigheten för samhällsbyggande och beredskap (MSB) med en kopia på rivningslov. Länsstyrelsen lyfter att det i rådande omvärldsläge är olämpligt att riva skyddsrum. Befintligt skyddsrum påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Gator och trafik

I gällande plan möjliggörs för en utfart mot väg 150 och en mot Skreavägen. För att skapa ett bättre trafikflöde och minska trafiken inom området föreslås en öppning i utfartsförbudet så att det blir möjligt med ytterligare en utfart mot Skreavägen. Syftet med den nya utfarten är att skapa bättre trafikflöden inom planområdet och undvika rundkörning av tung trafik. Öppningen skulle innebära en ökning med ca 15 tunga lastbilar per dygn på Skreavägen. Trafikökningen bedöms därmed bli marginell.

Gång- och cykel

Området ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät.

Motortrafik

Planområdet angörs från väg 150. Mot Skreavägen möjliggörs för ny utfart.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på väg 150 och längs Skreavägen.

Parkering

Verksamheten är befintlig. Vid ny bebyggelse hänvisas till parkeringsnormen.

Kraven på laddinfrastruktur i samband med uppförande av byggnader ska tillämpas. Reglerna innebär i korthet:

Byggnader som inte är bostadshus och som har fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha laddinfrastruktur till 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår i Vatten och Miljö i Väst AB (Vivab) verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

50% av ett tioårsregn med tio minuters varaktighet ska fördröjas på kvartersmark och uppfylla kravet på rening enligt dagvattenanvisningarna för Falkenbergs och Varbergs kommuner.

På Mejeriet 1, vid den västra fastighetsgränsen, har Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (Favrab) en avloppspumpstation.

Räddningstjänstens behov av vatten vid brandsläckning tillgodoses oftast med hjälp av brandposter. Enligt Svenskt Vattens publikation P114 bör avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost i ett konventionellt system inte överstiga 75 meter.

I anslutning till vattenledningsnätet längs Skreavägen finns brandposter inom 75 m från fastighetsgränsen till Mejeriet 1, 5 och 6. Vid längre avstånd behöver avståndet samrådats med räddningstjänsten

Dagvatten och skyfall

Då planförslaget endast är en ändring av en befintlig plan har marken redan bedömts som lämplig för användningen.

Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet ligger inom Falkenbergs energi AB (Feab) nätområde.

Avfall

Närmaste återvinningscentral ligger ca 4 km från planområdet. I villaområdet på andra sidan av motorvägen finns en återvinningsstation, den ligger fågelvägen ca 400 m från planområdet.

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 sophämningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med en bredd på 4 meter.

En vändplan för sopbilar behöver ha radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. Vid nybyggnationer ska återvändsgator undvikas, istället kan vägar läggas i slingor för att undvika framtida problem för större fordon.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Genomförandetiden är 5 år från det datum ändringen vinner laga kraft. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras.

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Ledningsrättslag (1973:1144)

Planförslaget förutsätter att ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar samt VA-huvudmannens VA-ledningar.

Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Planändringen omfattar fastigheterna Mejeriet 1,5 och 6- samt Odlaren 2. Fastigheterna Mejeriet 1,5 och 6 ägs av Arla Foods AB. Odlaren 2 ägs av Södra Skogsägarna Ekonomisk Förening. Planområdet omfattar fler fastigheter men för de övriga innebär ändringen enbart att planen digitaliseras.

Mark- och utrymmesförvärv

Planändringen kräver inga markförvärv eller fastighetsförrättningar för att kunna genomföras.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Därmed ansvarar kommunen för iordningställande, underhåll och skötsel av mark som i detaljplanen

redovisas som allmän plats. Inom området som ändringen av detaljplanen avser finns ingen allmän plats.

Favrab är huvudman för det allmänna VA-nätet (ren-, spill- och dagvatten) inom planområdet. Vivab ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Feab ansvarar för el-försörjningen inom planområdet.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten. Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende till exempel bärighet 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.

Avtal

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal med anledning av planändringen.

Fastighetsplan och lovplikt

Vid rivning av hus med skyddsrum ska en ansökan med kopia på rivningslovet skickas till MSB. Inom Mejeriet 1 finns ett skyddsrum för 191 personer.

Förordnanden

Det finns inga förordnanden inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätter och servitut

Planförslaget innebär att två u-områden tas bort. I en av dem har Skanova ledningar i den andra finns inga ledningar. Fastighetsägaren behöver även ansöka om upphävande av ledningsrätten i de sträckningarna.

Skanova och Nordion Energi AB har ledningar inom Mejeriet 1 och 5. Dessa skyddas inte av u-område, men en eventuell flytt ska bekostas av exploatören.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 meter) samt närmaste gräns för område med förväntade grävningaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Mejeriet 1 – Befintligt

Servitut (1382-15/30.1) som ger Mejeriet 5 rätt att använda område för väg över Mejeriet 1

Ledningsrätt (1382-88/14.1) avseende gasledning

Mejeriet 5 och 6 – Befintligt

Ledningsrätt (1382-14/43.1) avseende vattenledning

Befintliga ledningsrätter och servitut påverkas inte av planändringen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området finns inga gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Då fastighetsägaren till Mejeriet 1,5 och 6 genom planavtal bekostar detaljplanen kommer ingen planavgift att tas ut i samband med bygglov.

Planekonomisk bedömning

I genomförandeskedet har fastighetsägare kostnader för byggnation av byggnader och anläggningar på kvartersmark. Fastighetsägare har även kostnader för anslutningsavgifter för vatten- spill- och dagvatten samt för övriga anslutningar som el, fiber etc.

Planändringen möjliggör för en ny utfart mot Skreavägen. Det innebär att en utfart kommer att anläggas över ett befintligt dike. Det är exploatörens ansvar att säkerställa och bekosta att dikets funktion inte påverkas negativt av utfarten.

Lösen och ersättning

Ingen lösen eller ersättning kommer att utgå med anledning av planändringen.

Utbyggnad och drift allmän plats

Planändringen möjliggör för en ny utfart mot Skreavägen. Det innebär att en utfart kommer att anläggas över ett befintligt dike. Det är exploatörens ansvar att säkerställa att dikets funktion säkerställs och inte påverkas negativt av utfarten. Kommunen äger alla mark som planläggs som allmän platsmark varför någon inlösen av mark inte är aktuellt.

Utbyggnad och drift, vatten och avlopp

Befintlig verksamhet är ansluten till kommunalt VA. 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.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planändringen medför inga direkta tekniska åtgärder utöver eventuella ledningsförändringar och utfart.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

De enda fastigheter som berörs av planändringen är Mejeriet 1,5, 6 och Odlaren 2. För övriga fastigheter inom planområdet innebär ändringen bara att detaljplanen digitaliseras. För de berörda fastigheterna innebär ändringen att två sträckningar av u-område tas bort och att byggrätten därmed blir mer flexibel. Ändringen medför även att det är möjligt att anlägga ytterligare en utfart. För Odlaren 2 innebär ändringen att en byggnad som idag är planstridig då den ligger på prickmark blir planenlig eftersom prickmarken i den delen tas bort.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget är endast en mindre ändring av en befintlig detaljplan och konsekvenserna bedöms därför inte bli så stora att de påverkar någon av miljö kvalitetsnormerna.

Sociala konsekvenser

Idag finns endast en tillfart till Arlas verksamhet och all trafik gör därför en rundkörning inom området innan de kör ut. Genom att möjliggöra för en ny utfart kan trafikflödet inom området bli säkrare och mer effektiv.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av plan- och strategienheten i samverkan med Mark- och exploateringsenheten på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Bygglövsenheten, VIVAB, Kultur-, fritids- och teknikförvaltningen deltagit.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2025-09-16 § 89

Genom detta beslut intygas att denna detaljplan fått laga kraft 2025-10-11