



Falkenbergs  
kommun

## Samrådshandling



Detaljplan för livsmedelsindustri och  
lager

### **Bärte kvarn 3:1 m.fl.**

Falkenbergs kommun, KS2019/99

Planbeskrivning

Upprättad 2025-06-03

# 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, 2025-06-03

Plankarta och illustrationskarta, 2025-06-03

## Övriga handlingar

Grundkarta 2024-05-06

Fastighetsförteckning, 2025-05-21

Bilaga A Arkeologisk utredning, 2023-12-21 Kulturmiljö Halland

Bilaga B Dagvattenutredning, 2022-06-27 WSP

Bilaga C Geoteknisk utredning, 2023-06-28 SWECO

Bilaga D Kulturmiljöutredning Berte Qvarn 2022-10-17 Kulturmiljö Halland

Bilaga E Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-04-05

Bilaga F Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga G Dagvattenutredning Berte Qvarn WSP 2024-09-26

Bilaga H Naturvärdesinventering Berte Qvarn WSP 2024-09-24

Bilaga I Fågelinventering rapport med bilaga WSP 2024-09-24

## Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: [kommun.falkenberg.se/detaljplaner](https://kommun.falkenberg.se/detaljplaner)

**Samråd 11 juni till 9 juli 2025.**

## Samrådsmöte/öppet hus

Samrådsmöte hålls onsdagen den 18 juni kl. 18-20 i matsalen på Slöinge skola, där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget.

## Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2025-07-09 till:

e-post: [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se)

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Hanna Emenius 0724-54 26 91 / [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se) 0346- 88 60 00

## Innehåll

Detaljplan för livsmedelsindustri och lager.....	1
Bärteckvarn 3:1 m.fl.....	1
En detaljplan styr hur mark och vatten får användas.....	2
Planhandlingar .....	2
Övriga handlingar.....	2
Handlingar finns på.....	2
Samrådsmöte/öppet hus.....	3
Skriftliga synpunkter .....	3
Upplysningar om detaljplanen lämnas av .....	3
1 Inledning.....	7
Detaljplanens syfte.....	7
Planens huvuddrag .....	7
Planens bakgrund och handläggning.....	8
Preliminär tidplan.....	8
Läge, areal och markägoförhållanden .....	9
2 Tidigare ställningstaganden .....	9
Kommunala mål, strategier och program.....	9
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	9
Detaljplaner.....	10
Fastighetsplan .....	10
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	10
Riksintressen och Natura 2000.....	10
Strandskydd och biotopskydd .....	12
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	13
5 Förutsättningar och förändringar .....	13
Mark, vatten och vegetation .....	13
Fornlämningar.....	15
Geoteknik och radon.....	15
Förorenad mark .....	16
Översvämning .....	17
Djurhållning.....	18
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö .....	18

Befintlig bebyggelse .....	19
Planerad bebyggelse .....	19
Planförslaget.....	20
Kvartersmark.....	20
Vattenområde.....	20
Begränsning av markens utnyttjande.....	20
Höjd på byggnadsverk.....	21
Buller och vibrationer .....	23
Offentlig och kommersiell service.....	24
Friytor, rekreation och lek .....	24
Trygghet och tillgänglighet .....	24
Skyddsrum .....	24
Gator och trafik.....	24
Risker .....	24
Gång- och cykel .....	24
Motortrafik .....	24
Kollektivtrafik.....	25
Parkering .....	25
6 Teknisk försörjning.....	25
Vatten, spillvatten, brandvatten .....	25
Dagvatten och skyfall .....	25
Värme, gas, el, bredband och opto.....	26
Avfall.....	26
7 Genomförande av planförslaget .....	27
Organisatoriska och administrativa frågor .....	27
Genomförandetid och tidplan .....	27
Prövning enligt annan lagstiftning.....	27
Berörda fastigheter och förväntade exploitörer .....	27
Mark- och utrymmesförvärv .....	28
Ansvarsfördelning .....	28
Avtal .....	28
Fastighetsplan och lovplikt.....	28
Förordnanden .....	28

Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Förändrad fastighetsindelning.....	28
Ledningsrätter och servitut.....	28
Gemensamhetsanläggningar .....	28
Ekonomiska frågor .....	28
Planavgift.....	28
Planekonomisk bedömning .....	28
Gemensamhetsanläggning .....	29
Lösen och ersättning.....	29
Utbyggnad och drift allmän plats .....	29
Utbyggnad och drift vatten och avlopp.....	29
Tekniska frågor .....	29
Tekniska åtgärder.....	29
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	29
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	29
Miljökonsekvenser .....	30
Sociala konsekvenser.....	30
9 Medverkande.....	30

# 1 Inledning

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra för en utveckling av den befintliga livsmedelsindustrin inom området. För att möjliggöra för ett bra flöde och en fortsatt utveckling av planområdet krävs att en del av berget sprängs bort. Det krävs också att verksamheten får möjlighet att utvecklas på åkermark. Vidare är syftet med detaljplanen att värna om platsens höga kulturvärden.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Bärtekvarn 3:1 och 1:1 samt Toarp 1:2 och 1:7. Planområdet är sedan tidigare ej planlagt.

## Planens huvuddrag

Planområdet omfattar cirka 8,6 hektar och ligger cirka 2 kilometer sydväst om tätorten Slöinge i Falkenbergs kommun. Planområdet avgränsas i väster av Suseån, en mindre del ingår i planområdet. Norr om planområdet går E6 och i öster och söder avgränsas området av jordbruksmark och ett skogsparti. En stor del av planområdet upptas av kvarnverksamhet. Bebyggelsen är blandad med byggnader från olika tidsepoker. En del av planområdet är idag åkermark och naturområden. Berte Qvarn vill ha möjlighet att utöka sin verksamhet. Kvarnen har funnits på platsen och varit i drift sedan 1569. Flera av byggnaderna har höga kulturvärden som behöver skyddas i plan.

För att möjliggöra för ett bra flöde och en fortsatt utveckling av planområdet krävs att en del av berget sprängs bort. Det krävs också att verksamheten får möjlighet att utvecklas på åkermark. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har gjorts under planprocessen och i den har dagvatten, naturvärden, häckfåglar och geoteknik undersökts eller kompletterats.

En kulturmiljöutredning har gjorts och i enlighet med den har flera byggnader fått olika k- och q-bestämmelser. Det finns även ett kontinuitetsvärde i att verksamheten fortfarande är i drift. Planbestämmelserna avviker från rekommendationerna för den byggnad som används som kontor. Där föreslår utredningen skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Planen har reglerat den med en varsamhetsbestämmelse. Detta för att verksamheten har svårt att få en ändamålsenlig användning av den och om det i framtiden blir nödvändigt att ersätta eller bygga om den så möjliggörs detta. Fram till dess är varsamhetsbestämmelsen ett skydd mot förvanskning.

Enligt MKB:n gynnas riksintresse för kulturmiljö av planförslaget och innebär planbestämmelser som säkerställer kulturhistoriskt bevarandevärda byggnader och detaljer som idag inte har detta skydd. I riksintressebeskrivningen betonas även vikten av fortsatt verksamhet på platsen, vilket planförslagets syfte möter.

Planförslaget möjliggör för att ett större område används till kvarnens verksamhet. Det innebär också att den befintliga verksamheten kommer att omfattas av detaljplan.

Planförslaget innebär att områden med naturvärdesbiotoper av *påtagligt* (klass 3) och *visst naturvärde* (klass 4) kommer att påverkas och tas i anspråk vid en utbyggnad. Söder om den befintliga verksamheten, utgörs dessa områden av lövskog och kultiverad betesmark. Exploateringen kommer att innebära att lövskogen avverkas och betesmarken hårdgörs. Effekten blir en förlust av naturvärden i form av biotop- och artvärde. Utbyggnaden kommer inte att beröra hela området för dessa naturvärdesbiotoper, men kommer att medföra konsekvenser som bedöms ge måttlig negativ konsekvens för områdena med visst naturvärde (klass 4). För biotoperna med påtagligt naturvärde (klass 3) bedöms åtgärderna medföra stor negativ konsekvens. Detta går att läsa mer utvecklat i MKB:n (Bilaga F).

I MKB:n bedöms planförslaget som helhet innebära måttliga konsekvenser för naturmiljön.

Under planarbetet har flera arkeologiska utgrävningar gjorts. Ett mindre område behöver utredas vidare för att vara möjligt att exploatera. Det ligger i angränsning till ett stengärde och ett skyddsvärt träd. Istället för att utreda det vidare har området markerats med prickmark och med bestämmelsen arkeologi. Syftet med prickmarken där är således att hindra bebyggelse på arkeologin.

## Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2019-05-14 § 142 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för Bärtekvärn 3:1 m.fl. Planarbetet har påbörjats 2021-09-13.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2018:1370). Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

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

## Preliminär tidplan

Samråd Q2 2025

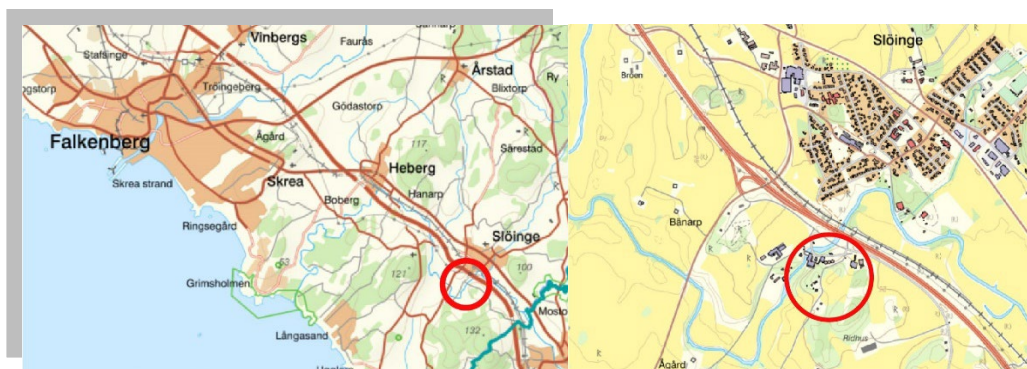
Granskning Q4 2025

Antagande Q1 2026



## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget intill väg E6 cirka 1 kilometer söder om Slöinge. Området avgränsas i norr av E6:an, Suseåns dalgång i väster samt skogs- och jordbruksmark i söder respektive öster. Planområdet är cirka 8,6 hektar stort och omfattar fastigheterna Bärteckvarn 1 :1, 3:1, Toarp 1:2 och 1:7. Samtliga fastigheter är i privat ägo.



Orienteringskartor för planområdet.

## 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 ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

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

### Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan ingår planområdet i "Mellanbygden" med ca 7400 invånare. Området karakteriseras av stora sammanhängande odlingslandskap i väster och större skogsområden i öster samt opåverkade naturområden, natursköna sjöar och vattendrag. Mellanbygden ligger strategiskt i kommunen med relativt korta avstånd till Falkenberg, järnvägsstationen och E6.

I Mellanbygden finns sex tätorter Långås, Heberg, Slöinge, Årstad, Vessigebro och Bergagård. Skola och förskola finns i samtliga tätorter.

Service är lokaliserad till de tre tätorterna Långås, Vessigebro samt Slöinge.

Planområdet ingår även i delöversiktsplan (DÖP) för Slöinge från 1996. Där anges en del av åkern som idrotts-och rekreationsområde.

I översiktsplanen omfattas planområdet till viss del av värdefull jordbruksmark, ekologiskt känsliga områden, särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö, farligt gods för väg och järnväg samt bedömningszon för regionalt kraftledningsnät

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

2024-04-23 fastställde kommunfullmäktige en planeringsstrategi för Falkenbergs kommuns översiktsplanering. Utifrån att översiktsplanen är tillräckligt aktuell är bedömningen att Slöinge och Ullared är i störst behov av nya fördjupningar. I planstrategin bedöms det att det inte är genomförbart att påbörja två fördjupningar samtidigt och Ullared föreslås därför att prioriteras framför Slöinge.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

## Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

# 3 Avvägningar enligt miljöbalken

## Riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av Riksintresse för Kust-Turism-Friluftsliv, Kulturmiljövård, Naturvård och Högexploaterad kust.

Planområdet berör inte något naturreservat eller Natura 2000-område. Närmsta Natura 2000-område är Grimsholmen, ett naturreservat som sträcker sig från Bobergsudde i norr, ned till Suseåns södra strand ca 8 kilometer från planområdet. Dagvattenutredningen som har tagits fram i samband med planarbetet visar att föroreningsituationen inte kommer att försämra möjligheten att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten. Med avståndet till kusten, vattenvägen och vilka värden som är utpekade i Natura-2000 området bedöms dessa inte påverkas av planförslaget.

Riksintresset för Kust-Turism-Friluftsliv samt Högexploaterad kust bedöms inte påverkas av exploateringen.

Planområdet rymmer höga Kulturmiljö- och Naturvärden och i samband med planarbetet har dessa utretts (se Bilaga D Kulturmiljöutredning Kulturmiljö Halland 2022, Bilaga H Naturvärdesinventering Berte Qvarn WSP 2024 och Bilaga I Fågelinventering rapport WSP 2024).

Riksintresse för kulturmiljö gynnas av planförslaget och innebär att planbestämmelser säkerställer kulturhistoriskt bevarandevärda byggnader/detaljer som idag inte har detta skydd. I riksintressebeskrivningen betonas även vikten av en fortsatt verksamhet på platsen, vilket planförslagets syfte möter. Nollalternativet, dvs att planen inte görs, skulle innebära att verksamheten helt eller delvis skulle behöva flytta. Då kvarnverksamheten är särskilt utpekad som riksintresse kulturmiljövård bedöms en annan lokalisering av kärnverksamheten innebära en stark negativ risk för påtaglig skada

Riksintresse för naturvård, Slissån-Suseån, beskrivs som ett exempel på meandrande å kantad av erosionsbranter samt översvämningsmarker, omgiven av våtmarker och lövskogar. Området har stora såväl geovetenskapliga som biologiska värden. Riksintresset för Naturvård bedöms inte påtagligt skadas. Ytorna närmast Suseån är markerade med prickmark och kan ej bebyggas med byggnad. De behövs för omhändertagandet av dagvatten vilket gynnar riksintresse för naturvård. Ytan ska vara genomsläpplig.

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Inom områden för riksintresse för högexploaterad kust får exploateringsföretag och andra ingrepp endast komma till stånd om de inte påtagligt skadar natur- och kulturvärden. Riksintresset värnar om det rörliga friluftslivet samt att behålla de säregna miljöer som kustzonen består av, till exempel sandstränder eller strandängar. Bestämmelsen inom riksintresset för högexploaterad kust utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Riksintresset bedöms inte skadas eftersom verksamhetsområdet legat på platsen långt innan riksintressets skydd tillkom.

Planområdet omfattas av riksintresset rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 §. Inom område ska turismen och friluftslivet särskilt tas till beaktningen vid tillåtlighet av exploatering och ingrepp i miljön. Riksintresset bedöms inte påverkas till en grad som innebär att området förlorar sina värden eftersom området redan idag är inhägnat och därmed inte tillgängligt för allmänheten.

Utredningen av Betydande Miljöpåverkan konstaterades att planens genomförande kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan, varför en MKB har tagits fram. Slutsatserna ovan är hämtade från den. Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära påtaglig skada för något riksintresse eller för Natura 2000-området. Däremot bedöms nollalternativet medföra en risk att verksamheten måste flytta. Ett genomförande av planförslaget bedöms därmed ha en positiv effekt på kulturmiljön eftersom verksamheten då får möjlighet att utvecklas på aktuellt område.

## Strandskydd och biotopskydd

Planområdets västra del omfattas av strandskydd. Den delen rymmer idag befintlig bebyggelse och det finns sedan 2021-01-27 en strandskyddsdispens som möjliggör nybyggnation av en vattenkraftstation.

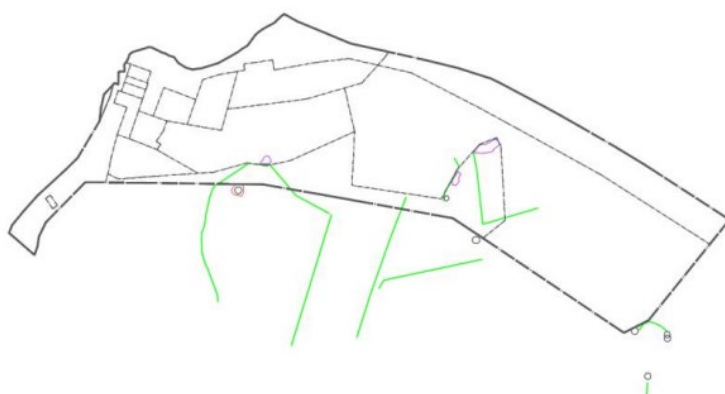
Det strandskydd som ligger inom planområdet längs Suseån föreslås upphävas med stöd i MB 7 kap 18 c §.

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

Strandskyddsområdet ligger inom verksamhetens område och är inte tillgängligt för allmänheten. Upphävandet görs genom planbestämmelse a<sub>1</sub>.

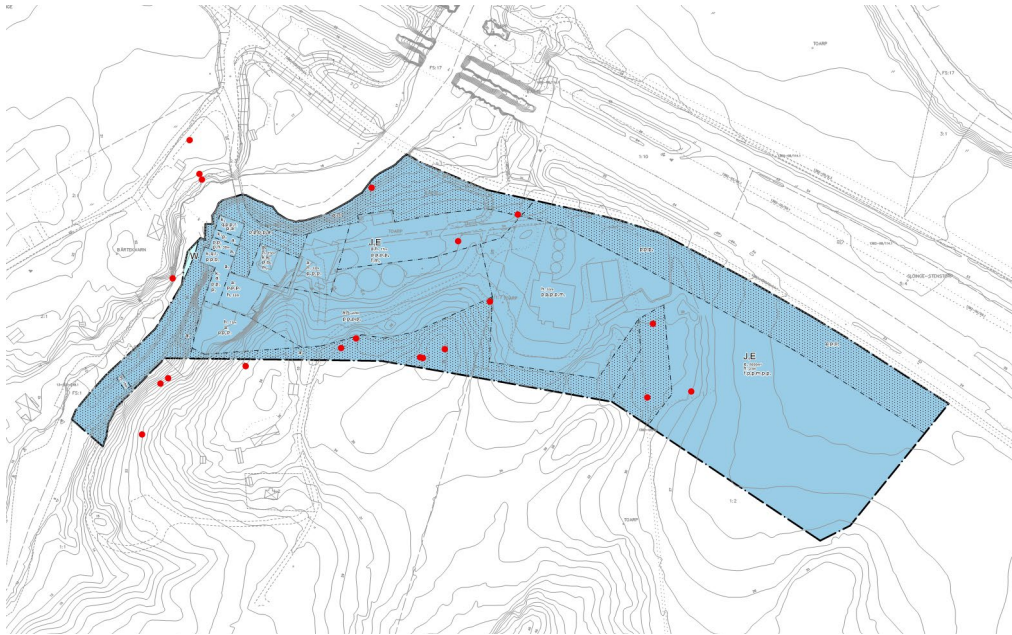
Biotopskyddsområden utgörs av mindre mark- och vattenområden med naturvärden, enligt 7.kap. 11§ miljöbalken. Syftet med biotopskyddsområden är att skydda värdefulla naturmiljöer, vilket förbättrar förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden. De generella biotopskyddsbestämmelserna innebär att verksamhetsutövare inte får bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl kan dispens från förbudet ges.

Sammanlagt påträffades 21 objekt inom inventeringsområdet vilka bedöms omfattas av det generella biotopskyddet i jordbruksmark. Flertalet stenmurar i området är av relativt enkel typ med två eller tre lager av sten.



Biotopskyddade objekt inom planområdet (stenmur markeras av grönt streck, större odlingsröse av lilla streck, mindre odlingsröse av svart cirkel, och åkerholme av rött streck)

I samband med Naturvärdesinventeringen har en inventering av skyddsvärda träd genomförts. Merparten av dessa ligger inom mark som i plankartan är markerat med prickmark. Ett fåtal av dem kommer att behöva tas bort för att kunna genomföra planen. För att kunna göra det krävs en dispens från Länsstyrelsen.



Skyddsvärda träd markerade med rött.

## 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Slutsatsen i den UBM (Utredning om Betydande Miljöpåverkan) som gjorts under planprocessen är att ett genomförande av planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Vilket föranleder att en MKB erfordras enligt 5 kap 18 § PBL. En MKB har upphandlats och genomförts parallellt med planarbetet. MKB kommer att samrådats tillsammans med detaljplanen.

## 5 Förutsättningar och förändringar

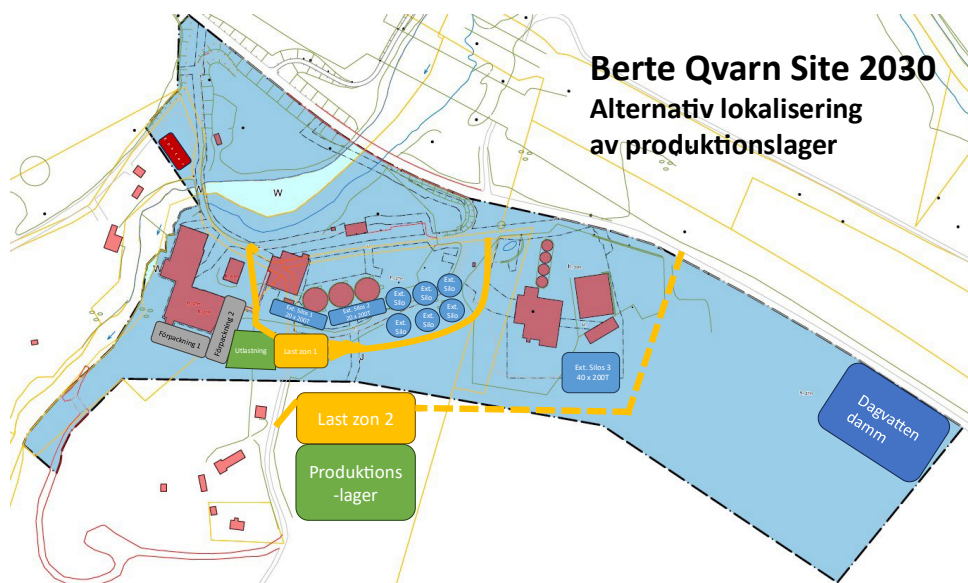
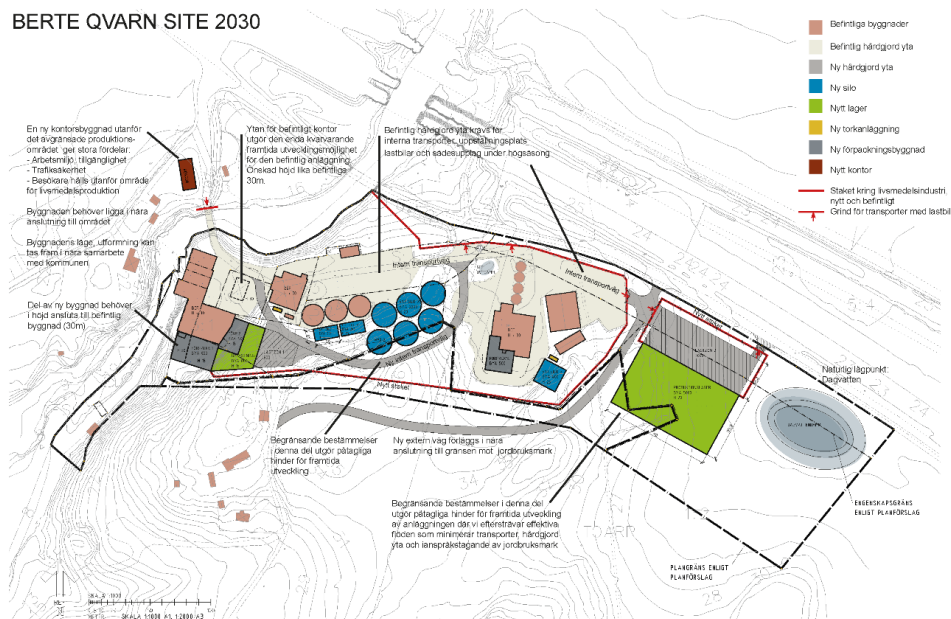
### Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största del av redan ianspråktagen mark som används av Berte Qvarn för deras verksamhet. Planområdet möjliggör för en utökning av verksamheten på en yta som idag är jordbruksmark klass 6.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I bedömningen av om det finns skäl att ianspråkta jordbruksmarken har alternativa placeringar studerats. Dessa utvecklas i miljökonsekvensbeskrivningen.

## BERTE QVARN SITE 2030



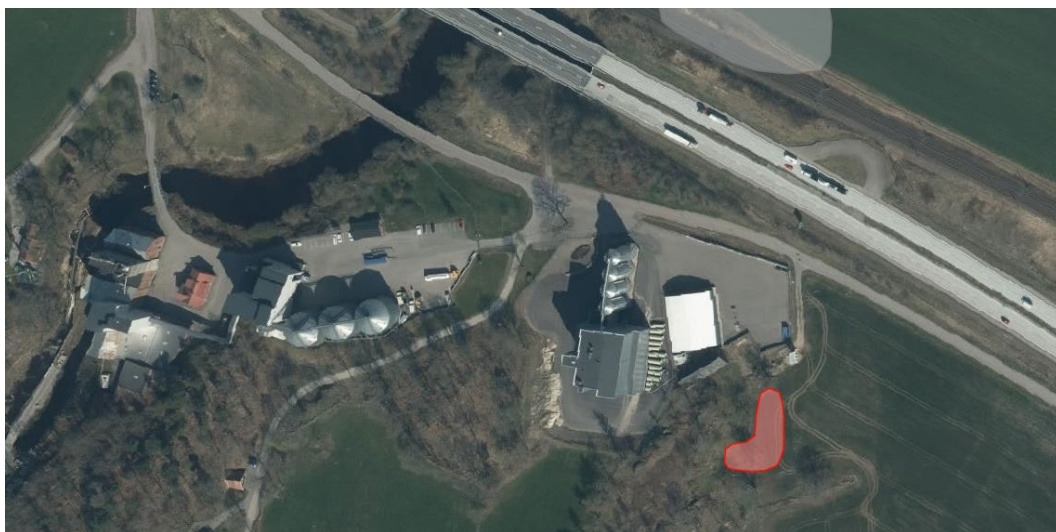
lanspråktagandet av åkermark motiveras av möjligheten för kvarnen att utveckla sin verksamhet och därmed kunna fortsätta ligga kvar på samma plats. Kommunen bedömer att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra denna utveckling. Eftersom kvarnen funnits på platsen sedan lång tid och har en stark förankring i Slöinge samt att utvecklingen behöver ske inom området för att vara effektiv och hållbar bedömer kommunen att utvecklingen behöver ske på åkermarken.

Planområdet är kuperat och marknivåerna är som lägst omkring +10 intill ån i söder och som högst omkring +35 á +36 vid de skogsklädda höjdpartierna.

För att genomföra planen och möjliggöra för den utveckling som illustreras ovan behöver berg sprängas bort. Det kommer att innebära en förändrad landskapsbild och ett irreversibelt ingrepp på miljön. Samtidigt kommer placeringen att innebära att kulturmiljön får fortsätta vara en dominerande del av bebyggelsen och att ny, hög bebyggelse placeras bakom. Om berget inte sprängs bort och ny bebyggelse istället placeras på det kommer ny bebyggelse att bli väldigt framträdande och ha stor påverkan på landskapsbilden. Möjligheten att utveckla befintligt område kan även innebära en mindre påverkan än om verksamheten behöver flyttas och jungfrulig mark ska exploateras.

## Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts (Bilaga A 2023-12-21 Kulturmiljö Halland). Lämningar från en boplats som kunnat dateras till bronsålder-järnålder har hittats. Ytterligare utredning har genomförts av kulturmiljö Halland 2024-04-30. I den markerades ett område där fortsatt utredning rekommenderas. Istället för att utreda vidare har aktuellt område markerats med prickmark och en skyddsbestämmelse som informerar om arkeologi. Fornlämningen skyddas av kulturmiljölagen.



Fornlämningen markerad med rött.

## Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (bilaga C, PM Geoteknik 2023-06-28).

Inom området förekommer höjdparter med morän, isälvsmaterial och berg i dagen. Glacial lera och sand förekommer inom de flackare åker- och ängsmarkerna. På norra sidan intill Suseån förekommer svämsediment.



Figur 5-1. Utdrag ur jordartskartan ([www.sgu.se](http://www.sgu.se)). Ungefärlig gräns för aktuellt område anges med mörkblå streckad linje. Teckenförklaring: Rött: berg i dagen, Grönt: isälvsmaterial, Ljusblått: morän, Gult: glacial lera, Orange: sand, Rosa: svämsediment.

En fördjupad geoteknisk undersökning kompletterad med markradonundersökning ska göras inför projektering. Detta för att bland annat klarlägga grundläggningsätt och eventuellt behov av radonsäker konstruktion.

Låg stabilitet kan förekomma utmed Suseåns norra åkant inom området med svämsediment. I övrigt bedöms det inte föreligga några totalstabilitetsproblem för aktuellt planområde.

## Förorenad mark

I MIFOs databas för förorenad mark finns inga registrerade föroreningar inom planområdet.

Den västra delen av området är bebyggd sedan lång tid. Fram till 1950-60- talet har marken varit belagd med gatsten. Därefter asfalterades den. Under tidigt 1990-tal togs gammal asfalt och underliggande stenläggning bort varpå marken grävdes ut, fick nytt underlag och ny asfalt. Flera av de äldre byggnaderna ligger direkt på urberget. Ingen betning av säden ska ha skett på plats. Det finns inga uppgifter om att fyllnadsmaterial har tillförts till området för vägbyggen eller liknande. Den östra delen av planområdet är brukad åker sedan lång tid.

## Översvämning

Planområdet ligger som lägst omkring +10 intill ån i söder och som högst omkring +35 á +36 vid de skogsklädda höjdpartierna.

Detaljplanen möjliggör för en byggrätt om 5 000 m<sup>2</sup> på åkermarken. Inom resterande planområde begränsas byggrätten med prickmark. Tillåtna nockhöjder är på mellan 15 och 33 m. Enligt SGUs jordartskarta är åkern delvis isälvssediment, glacial lera och ett mindre område med sand. Åkern är kuperad och höjden varierar från 22 till 30 möh.



En dagvattenutredning har genomförts Bilaga B 2020-02-04 WSP och Bilaga G Dagvattenutredning Berte Qvarn WSP 2024-09-26).

Nuvarande förslag innebär fler takytor och vägar, utökad lagringsförmåga och större förmåga för utleverans av färdiga produkter. Områdets recipient är Suseån. Infiltrationsförmågan i mark bedöms som varierande då jordarten består av isälvssediment, urberg, sandig morän och lera. I slänten mot Suseån ska marken vara genomsläpplig. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen b<sub>1</sub>.

Dagvatten inom hårdgjorda delar av området avleds via lokalt ledningsnät för dagvatten från de flesta av de hårdgjorda ytorna samt diffust ned mot Suseån. En yta som tidigare utgjorde spolplatta centralt i området är försedd med reningsanläggning i form av oljeavskiljare och två mindre dammar före utloppet till recipienten. Brunnsfilter finns på befintliga dagvattenbrunnar. En nyanlagd damm fungerar som renings- och fördröjningsanläggning för nybyggda delar i öster.

Den nya exploateringen innebär att dagvattenflödena i östra och södra delen av området väntas öka. Flödesökning sker även till följd av klimatförändringar som innebär mer intensiva nederbördstillfällen. För att fördröja och rena tillkommande flöden föreslås att nya ytor avvattnas via krossdiken och att nya brunnar förses med brunnsfilter. Befintlig damm vid havrekvarnen kan även (om höjdsättning och utformning medger detta) användas som fördröjnings- och reningssteg för avrinning från fler nya verksamhetsytor. I sydöstra delen föreslås en sk torrdamm och infiltrationslösning. Detta förslag behöver emellertid utredas ytterligare. Befintligt avvattningssystem bör kunna förbättras avseende reningsförmåga. Det föreslås att något eller några av utloppen mot Suseån görs om så att dagvattnet leds via krossdiken före utlopp till Suseån.

Den framtida höjdsättningen av byggnader och andra hårdgjorda ytor är viktig för att undvika översvämningar vid extrema regn. Framtida parkeringar, vägar och lastytor bör ligga lägre än byggnader så att dessa kan fungera som skyfallsleder och ytliga magasin vid extrem nederbörd. Inga instängda områden får skapas. I

nuvarande bebyggelseplan är det svårt att fastställa hur planområdet kan komma att påverkas av extrem nederbörd då framtida markhöjder inte är fastställda. Befintlig situation indikerar emellertid att skyfall kan hanteras. Ett instängt område har identifierats vid befintlig äldre kvarnbyggnad.

Föroreningsberäkningar visar att de reningssteg som finns inom planområdet bidrar till reduktion av mängder och halter förorenande ämnen som leds till recipienten. Beräknade halter har jämförts med Falkenbergs kommuns riktvärden för dessa ämnen. Om vissa utlopp förändras så att dagvatten leds i krossdike innan vattnet leds ut i recipienten samt om brunnsfilter och krossdiken hanterar dagvatten från nya verksamhetsytor beräknas planområdet inte bidra till att försämra status i Suseån. Samtliga kommunala riktvärdeshalter underskrids enligt föroreningsberäkningar om föreslagna anläggningar skapas. Eventuella alternativ till föreslagna dagvattenanläggningar behöver utredas avseende reningseffekter. För att upprätthålla reningsfunktion och fördröjande funktion är det viktigt att dagvattenanläggningarna underhålls regelbundet.

Delen av Suseån som passerar Berte Qvarn ingår i dikningsföretaget Suseåns sf 1955. Uppströms sträcker sig dikningsföretaget till söder om Kvibille. Nedströms sträcker sig dikningsföretaget till fördämningen vid Berte Qvarn. Ett markavvattningsföretag har vanligen reglerat vilket utflöde som kan accepteras från berörd mark. Enligt representant för dikningsföretaget behöver vatten fördröjas och ett avtal med dikningsföretaget träffas om vattnet ska släppas uppströms fördämningen. Detaljplanen avser inte påverka vattenvolymen då fördröjningen sker på land. Utloppen sker nedströms markavvattningsföretaget.

## Djurhållning

Nordväst om planområdet finns Berte Gård AB med 300 mjölkkor+rekrytering. På gården finns även en biogasanläggning.

## Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Berte Qvarn är beläget strax söder om Slöinge tätort. Nordväst om planområdet flyter Suseån. Landskapet är kuperat och gränsar till trädbevuxna kullar där urberget på vissa delar är synligt. Planområdets östra del är idag brukad åker. Den västra rymmer kvarnens verksamheter.

Berteområdet är utpekade som en särskilt värdefull kulturmiljö i Kulturmiljöprogram för Falkenbergs kommun (36 Berte Qvarn) där följande riktlinjer anges:

- Ny bebyggelse bör undvikas inom området.
- Mindre komplementbyggnader/uthus i anslutning till befintlig bebyggelse kan tillåtas. Utformning bör ansluta till lokal byggnadstradition och den befintliga bebyggelsens placering och karaktär.
- Eventuella byggnader för jordbrukets och kvarnens behov anpassas till landskapsbild och kulturmiljö.

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur och ursprungliga utseende.
- Karaktärsskapande landskapselement såsom vägnät med broar, stenmurar, kvarnlämningar mm bör vårdas och bevaras.

#### Plan- och bygglagen (8 kap)

Ur kulturmiljösynpunkt har bebyggelsen skydd genom plan- och bygglagen (PBL) då byggnaderna i miljön tillsammans är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister (Klass A). All bebyggelse ska hanteras varsamt vid förändring enligt PBL 8 kap, 17 §. Hus utpekade i inventeringen är också att betrakta som särskilt värdefulla och får inte förvanskas enligt PBL 8 kap, 13 §. Vidare ska byggnadsverk som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt underhållas så att de särskilda värdena bevaras enligt PBL 8 kap 14§.

I samband med planarbetet har en kulturmiljöutredning genomförts (Bilaga D Stiftelsen Hallands Läns museer, Kulturmiljö Halland). I den rekommenderas att de viktigaste beståndsdelarna i miljön bör säkerställas genom relevanta skydd. Avgörande för det kulturhistoriska värdet är även den fortsatta driften av kvarnen. Denna aspekt behöver därför vägas in i strategin för att ta tillvara de kulturhistoriska värdena på området. Det har även föreslagits skydds- och varsamhetsbestämmelser, dessa har tillämpats med undantag för kontorsbyggnaden där q-bestämmelsen ersattes av k och utan rivningsförbud. Se nedan r-, k -och q-bestämmelser under stycket Planförslaget.

För den del som redan är utbyggd bedöms planförslaget inte medföra några påtagliga konsekvenser för landskapsbilden. Detaljplanen möjliggör för en byggrätt på ett område som idag är åkermark. För den delen kan planförslaget innebära en påtaglig förändring av landskapsbilden eftersom den möjliggör för en mer storskalig bebyggelse där.

Söder om befintlig bebyggelse behöver en del av urberget att sprängas bort för att genomföra detaljplanen. Det kommer att innebära en förändrad landskapsbild. En stor del av berget kommer att finnas kvar och utbyggnaden av verksamheten kommer att döljas av det, varför förändringen inte bedöms innebära en påtaglig förändring av landskapsbilden.

### Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är knutna till kvarnens verksamheter. Byggnadsstilarna är varierande med tydliga drag från olika tidsepoker under 1900-talet. Den rymmer både äldre tegelbyggnader och nya silosbyggnader. Bebyggelsen består i huvudsak av storskaliga byggnader.

### Planerad bebyggelse

Planförslaget möjliggör för en utveckling av området. En tidigare obebyggd yta som idag är jordbruksmark får en byggrätt. En del av urberget sprängs bort för att

möjliggöra en utveckling av industrin. Hur exploateringen behöver växa styrs till stor del av den befintliga bebyggelsen eftersom det är nödvändigt att få bra flöden genom verksamheten.

## Planförslaget

### **Kvartersmark**

**J<sub>1</sub>** Livsmedelsindustri

Bestämmelsen möjliggör för livsmedelsindustri. Användningen rymmer produktion, lager, partihandel. Även komplement till livsmedelsindustri ingår i användningen, såsom exempelvis kontor och övernattning i begränsad omfattning. Avsikten är att möjliggöra för en fortsatt drift och utveckling av livsmedelsindustri på platsen, i enlighet med detaljplanens syfte.

**E** Tekniska anläggningar

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för erforderliga tekniska anläggningar inom industriområdet.

### **Vattenområde**

**W** Vattenområde

Bestämmelsen används för vatten där karaktären av öppet vatten ska bibehållas.

### **Begränsning av markens utnyttjande**

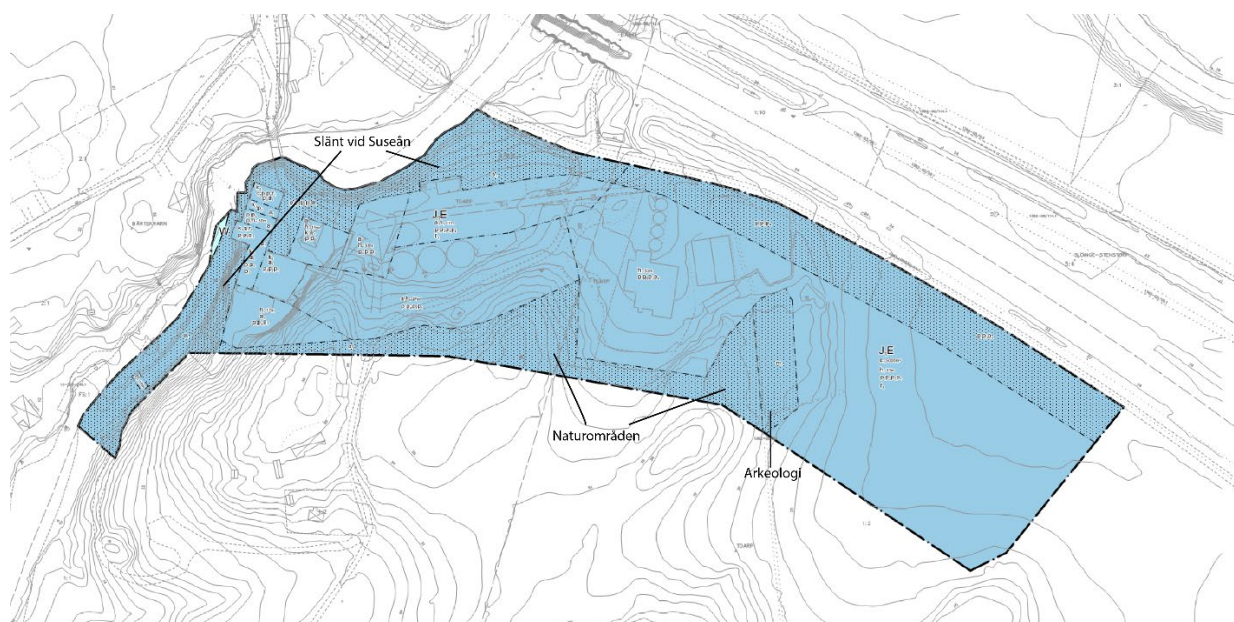
**. . . . .** Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken inom planområdet avser begränsa möjligheten att bebygga ytor som inte bedöms lämpliga för bebyggelse.

Slänten närmast Suseån bedöms som olämplig att bebygga och behövs dessutom som infiltrationsområde för dagvattnet.

I planområdets södra del finns naturområden som skyddas från bebyggelse genom prickmark.

Under planarbetet har två arkeologiska utgrävningar genomförts. Ett mindre område kräver fortsatta undersökningar för att få exploateras. Området skyddas av kulturmiljölagen. I plan får den visst skydd av att området är markerat med prickmark.



## Höjd på byggnadsverk

$h_1$  15                      Högsta tillåtna nockhöjd är 15 m.

$h_1$  27                      Högsta tillåtna nockhöjd är 27 m.

$h_1$  33                      Högsta tillåtna nockhöjd är 33 m.

Avsikten är att rymma befintliga byggnader, men även möjliggöra för en utveckling av planområdet.

## Markens anordnande och vegetation

$n_1$                               Marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken kan infiltrera dagvatten.

## Placering

$p_1$                               Skyltar eller annan fasadutformning får inte upplevas som störande eller bländande.

$p_2$                               Skyltar får inte placeras över takfot.

$p_3$                               Bildväxlande skyltar är inte tillåtet.

$p_4$                               Skyltar ska placeras med hänsyn till trafiksäkerhet och landskapsbild.

Syftet med bestämmelserna är att värna om platsens kulturmiljö och förhindra en skyltning som påverkar den negativt.

### **Rivningsförbud**

r byggnaden får inte rivas. (magasin, kvarn/reneri & reneri/f.d. magasin) Varsamhet (PBL kap 4 §16 punkt 2).

### **Skydd av kulturvärden**

q<sub>1</sub> Befintliga tegelfasader med detaljer, listverk och ankarslutska bevaras. (Magasin, kontor & kvarn/reneri)

Syftet med bestämmelsen är att skydda kulturvärden inom området.

q<sub>1</sub> Området rymmer arkeologi.

### **Syftet med bestämmelse**

### **Skydd mot störningar**

m<sub>1</sub> För ny bebyggelse: - Placering av friskluftsintag på tak alternativt bort från väg E6. -Placering av utrymmesvägar i riktning bort från väg E6. -Fasader ska utföras i obrännbart material, alternativt lägst EI 30.

Syftet med bestämmelsen är att minska risken för negativa konsekvenser av en eventuell olycka på farligt godsled.

### **Upphävande av strandskydd**

a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt.

Syftet med strandskyddet är att upphäva strandskyddet inom området för att möjliggöra för verksamhetens utveckling.

### **Utformning**

f<sub>1</sub> Fasader ska rymma en variation avseende kulör, form eller material.

Syftet med bestämmelsen är att skapa fasader med en variation i sin utformning.

### **Utnyttjandegrad**

e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 5000 m<sup>2</sup>

Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens storlek.

### **Varsamhet**

k<sub>1</sub> Kulturhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fönsterindelning, tak- och fasadmaterial, färgsättning samt detaljningsnivå. Fönster ska vara sidohängda korspostfönster i trä enligt ursprungligt utförande. Taket ska vara falsad röd plåt. (Kontor)

- k<sub>2</sub> Kulturhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad som exteriört ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, fasadmaterial. Fönster ska vara spröjsade gjutjärnsfönster enligt befintlig indelning. Taket ska vara falsad plåt. (Magasin)
- k<sub>3</sub> Kulturhistorisk/miljömässigt värdefull byggnad. Volym, proportioner och fasader av omålad betong samt fasadutsmyckning med texten "Berte Qvarn AB" ska bibehållas. (Silo)
- k<sub>4</sub> Kulturhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad som exteriört ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, fasadmaterial samt fasadutsmyckning med stentavlor. Fönster ska vara spröjsade gjutjärnsfönster enligt befintlig indelning. Taket ska vara falsad plåt. (Kvarn/reneri)
- k<sub>5</sub> Kulturhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär avseende befintliga äldre tegelfasader och fönster. Volym och form på byggnadens äldre delar ska bevaras. (Renseri/f.d magasin)
- k<sub>6</sub> Befintliga tegelfasader med detaljer, listverk och ankarslut ska bevaras.

Syftet med r-, k- och q-bestämmelserna är att bevara och skydda de kulturvärden som finns inom planområdet.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

### Buller och vibrationer

Planförslaget och tillkommande verksamheter bedöms inte generera lika höga bullernivåer som befintliga kvarnar. Planförslaget kommer innebära en mindre ökning av trafik inom och till/från verksamhetsområdet utan att ge nämnvärda effekter och sammanlagt bedöms inte buller från planförslaget komma utgöra en olägenhet. Att ljudnivåer beslutade i verksamhetens tillstånd inte överskrids är en förutsättning för att verksamheten får fortsätta bedrivas.

## Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger strax söder om Slöinge. Där finns viss kommunal service såsom vårdcentral och mataffär.

## Friytor, rekreation och lek

Planområdet ligger i en vacker naturmiljö omgivet av åkrar, trädbeklädda kullar och Suseån som flyter genom området. Planområdet rymmer livsmedelsindustri och lager och är därmed inte lämpligt för lek.

## Trygghet och tillgänglighet

Inom planområdet rör sig människor under stora delar av dygnets timmar vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet samt bidra till god tillgång till kollektivtrafik till Slöinge.

## Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns i Getinge, knappt 5 kilometer från planområdet.

## Gator och trafik

Inom planområdet finns en befintlig vägstruktur som används av kvarnen. Tillkommande bebyggelse kan kopplas på den. Kapaciteten på den befintliga strukturen bedöms klara en ökning av trafiken.

## Risker

Verksamhetstillståndet styr de riskreducerande åtgärderna inom den kontinuerliga verksamheten. För att långsiktigt säkerställa platsens lämplighet så har plankartan reglerat så att ny bebyggelse inte kan placeras närmare E6 än 50 meter. Dessutom regleras med en egenskapsbestämmelse att: För ny, känslig bebyggelse ska placering av friskluftsintag ske på tak alternativt bort från väg E6. - Placering av utrymmesvägar i riktning bort från väg E6. Fasader ska utföras i obrännbart material, alternativt lägst EI 30.

### **Gång- och cykel**

Det finns inga cykelvägar inom eller till området. De mindre vägar som leder till området får användas även för gående och cyklister.

### **Motortrafik**

Planområdet angörs med bil från mindre vägar som ansluter till en avfart till E6/E20 nordväst om området

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

## **Kollektivtrafik**

Området är inte försörjt med kollektivtrafik. Närmaste busshållplatser finns inne i Slöinge.

## **Parkering**

Parkeringsnormen för Falkenbergs kommun anger 10 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> för tätorter utanför Falkenbergs stad.

Laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader.

# **6 Teknisk försörjning**

## Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår inte i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten, befintlig verksamhet är avtalskunder till VIVAB för vatten. Spillvattnet hanteras en enskild anläggning.

När havrekvarnen byggdes 2019-2020 så gjorde man ett större brandpostsystem på området med pumphus vid Suseån och ett system med brandposter.

Därför är det inte aktuellt att kräva ett konventionellt system.

Om nya anläggningar byggs ska säkerställas att kapaciteten på befintligt system bibehålls över hela anläggningen.

## Dagvatten och skyfall

För planområdet har två dagvattenutredningar gjorts (WSP 2020 och 2024). Den nya exploateringen innebär att dagvattenflödena i östra och södra delen av området väntas öka. Flödesökning sker även till följd av klimatförändringar som innebär mer intensiva nederbördstillfällen. För att fördröja och rena tillkommande flöden föreslås att nya ytor avvattnas via krossdiken och att nya brunnar förses med brunnsfilter. Befintlig damm vid havrekvarnen kan även (om höjdsättning och utformning medger) användas som fördröjning och reningssteg för avrinning från fler nya verksamhetsytor. I sydöstra delen föreslås en sk torrdamm och infiltrationslösning (behöver utredas ytterligare). Befintligt avvattningsystem bör kunna förbättras avseende reningsförmåga. Det föreslås att något eller några av utloppen mot Suseån görs om så att dagvattnet leds via krossdiken före utlopp till Suseån.

En kompletterande dagvattenutredning har genomförts 2024 för att få med de förändringar som detaljplanen medger. Utredningen visar att de ökande dagvattenflöden som väntas efter exploatering i delområde 2 och 3 kommer att

kunna hanteras i den nya dammen. Dammen kommer att kunna fördröja ett regn med återkomsttiden ca 20 år inklusive klimatfaktor. Dammens avtappningsförmåga bedöms vara förhållandevis stor, mellan 85-110 l/s.

Resultatet av föroreningsberäkningarna visar följande:

- Befintlig reningsanläggning i anslutning till tidigare spolplatta renar dagvattnet mycket bra.
- Ny damm i delområde 3 reducerar förorenat dagvatten till acceptabla halter. Ökad andel verksamhetsyta som ansluts till dammen innebär eventuellt att reningseffekterna minskar något. Belastningen på dammen kan dock lindras om nya uppströms ytor avvattnas via brunnsfilter. I det fortsatta arbetet kan det vara aktuellt att undersöka om avrinning från vissa tillkommande ytor i delområde 2 kan avledas via dammen.
- Nya krossdiken samt nya brunnsfilter på nya dagvattensystem innebär generellt att mängder och halter av de studerade ämnena minskar. Framtida halter understiger riktvärden avseende alla undersökta ämnen.
- Lågzon/Instängt område i delområde 4 bör kunna fungera som torrdamm/skyfallsyta om vissa modifieringar görs. Vatten som tillförs ytan ska ha genomgått partikeluppsamling i form av sandfång och/eller brunnsfilter. Den åkerdränering som enligt bedömning finns idag behöver undersökas avseende förläggingsdjup och skick. En ny vall som förhindrar okontrollerad bräddning mot Toarpsvägen och E6 behöver skapas. Den nya torrdammen/översvämningssytan ansluts till befintligt drän och förses lämpligen med bräddningslösning.

Planhandlingarna reglerar inte någon vall eftersom avståndet, slänten och diket som ligger mellan planområdet och E6 bedöms som tillräckligt skydd.

## Värme, gas, el, bredband och opto

Det finns en transformatorstation inom planområdet. Plankartan möjliggör för användningen E, teknisk anläggning, inom hela planområdet. Inga u-områden har finns inom planområdet eftersom genomförandet av detaljplanen innebär att flera befintliga ledningar kommer behöva flyttas och byggnader kommer eventuellt att byggas där ledningar finns idag. Kostnaden för ledningsflytt ska bekostas av fastighetsägaren.

## Avfall

Närmaste återvinningscentral ligger cirka 18 kilometer 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 sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Om en vändplan behöver anordnas ska avstämning med gata och trafik ske. En vändplan för sopbilar har vanligen radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på cirka 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 då planen får laga kraft.

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

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kan ny- och ombildning av rättigheter eventuellt att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149)

Ombildning av gemensamhetsanläggning i samband med planens genomförande kan komma att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

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

### **Berörda fastigheter och förväntade exploitörer**

Bärte 1:1 – ägs av Berte Gård AB

Bärteckvarn 3:1 – ägs av Berte Qvarnaktiebolag

Toarp 1:2 – ägs av Berte Qvarnaktiebolag

Toarp 1:7 – ägs av Berte Gård Ab

### **Mark- och utrymmesförvärv**

Inget mark eller utrymmesförvärv krävs för planens genomförande

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören har ansvar samtliga åtgärder till följd av detaljplanens framtagande.

### **Avtal**

Något exploateringsavtal är ej aktuellt.

### **Fastighetsplan och lovplikt**

Ej aktuellt

### **Förordnanden**

Ej aktuellt

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Förändrad fastighetsindelning**

Detaljplanen kräver inte någon ändrad fastighetsindelning

### **Ledningsrätter och servitut**

Planområdet berörs av ledningsrätter och servitut vilka kan komma att behöva ändras kopplat till detaljplanens genomförande.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Exploatören har ansvar för eventuell ombildning av Hörsås GA:1 om det krävs för planens genomförande.

## Ekonomiska frågor

### **Planavgift**

Planavgift är ej aktuell.

### **Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms inte innebära några kostnader för kommunen.

Eventuell utbyggnad av brandpostsystem bekostas av exploatören.

Flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

I det fall att kostnader uppstår, som en följd av planen, för berörda ledningsägare eller väghållare står exploatören för dessa.

Kostnader för dagvatten- och skyfallshantering inom området bekostas och utförs av exploatören.

### **Gemensamhetsanläggning**

Eventuell kostnad för ombildning av Hörsås GA:1 bekostas av exploatören.

### **Lösen och ersättning**

Ej aktuellt

### **Utbyggnad och drift allmän plats**

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

### **Utbyggnad och drift vatten och avlopp**

Planområdet ingår inte i Favrab:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten

## Tekniska frågor

### **Tekniska åtgärder**

Flytt av ledningar och anläggningar kommer att bli aktuellt och kommer att utredas mer under det fortsatta planarbetet.

Planen kräver uppförande av anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten samt hantering av skyfall.

## **8 Konsekvenser av planens genomförande**

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planen innebär inte något behov av förändringar i fastighetsindelningen.

Planområdet berörs av Toarp S:1 med delägande fastigheter Bärte 1:1 och Toarp 1:2 som båda ägs av exploatören.

Inom området finns också Bärte S:1 som är outredd.

Delen av Suseån som passerar Berte Qvarn ingår i dikningsföretaget Suseåns sf 1955. Uppströms sträcker sig dikningsföretaget till söder om Kvibille. Nedströms sträcker sig dikningsföretaget till fördämningen vid Berte Qvarn. Ett markavvattningsföretag har vanligen reglerat vilket utflöde som kan accepteras

från berörd mark. Enligt representant för dikningsföretaget behöver vatten fördröjas och ett avtal med dikningsföretaget träffas om vattnet ska släppas uppströms fördämningen. Detaljplanen avser inte påverka vattenvolymen då fördröjningen sker på land. Utloppen sker nedströms markavvattningsföretaget.

## Miljökonsekvenser

I samband med planarbetet har en MKB genomförts. I den bedöms planförslaget som helhet innebära måttliga konsekvenser för naturmiljön.

## Sociala konsekvenser

Berte Qvarn har en lång historia på platsen och verksamheten har utvecklats efter hand. Bebyggelsen har tillkommit från slutet av 1800-talet till dagens silosar. Kulturmiljöutredningen trycker på värdet av kontinuitet och att verksamheten är aktiv. Detaljplanen möjliggör för en fortsatt utveckling. Den äldre bebyggelsen har skyddats med varsamhets- och skyddsbestämmelser. Ny bebyggelse i den delen kommer att läggas bakom den äldre. Planen möjliggör även för en exploatering av åkermark. Den kommer att synas från såväl motorvägen som från järnvägen. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att stärka platsens identitet dels genom ett skydd på den äldre bebyggelsen, dels genom att möjliggöra för en kontinuitet och fortsatt drift.

Den väg som löper genom planområdet idag används av många som genomfart, men även som promenadväg. För att genomföra detaljplanen behöver den vägen dras om.

## **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