



Falkenbergs  
kommun

## Samrådshandling



Detaljplan för räddningsstation

### **Del av Kärreberg 3:137 m fl**

Falkenbergs kommun, KS2025/26

Planbeskrivning

Upprättad 2026-05-19

# 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, 2026-05-19

Plankarta och illustrationskarta, 2026-05-19

## Övriga handlingar

Grundkarta, 2025-08-29

Fastighetsförteckning, 2026-05-13

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-07-08 Ensucon

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2024-10-23, C3S Miljöteknik

Bilaga C VA- och dagvattenutredning, 2026-05-27 Swecsa

## Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

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

Samrådet äger rum 3 juni 2026 – 1 juli 2026

## Samrådsmöte

Samrådsmöte hålls onsdagen den 17 juni kl. 17.30 i Bygdegården Ätrasalen i Vessigebro, där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget.

## Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-07-01 till:

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

Falkenbergs kommun Plan- och strategienheten, 311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Mikaela Ledin, [mikaela.ledin@falkenberg.se](mailto:mikaela.ledin@falkenberg.se) / [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se) 0346- 88 60 00

## Innehåll

|  |    |
|--|----|
| Detaljplan för räddningsstation .....  | 1  |
| Del av Kärreberg 3:137 m fl.....   | 1  |
| En detaljplan styr hur mark och vatten får användas.....   | 2  |
| Planhandlingar .....   | 2  |
| Övriga handlingar.....   | 2  |
| Handlingar finns på.....   | 2  |
| Samrådsmöte.....   | 2  |
| Skriftliga synpunkter.....   | 2  |
| Upplysningar om detaljplanen lämnas av .....   | 3  |
| Ny räddningsstation i Vessigebro.....  | 7  |
| 1 Inledning.....   | 8  |
| Detaljplanens syfte.....   | 8  |
| Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av en räddningsstation med tillhörande infrastruktur och dagvattenhantering. .... | 8  |
| Planens huvuddrag .....  | 8  |
| Planens bakgrund och handläggning.....   | 8  |
| Preliminär tidplan.....  | 8  |
| Läge, areal och markägoförhållanden .....  | 8  |
| 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 .....  | 11 |
| 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan .....  | 12 |
| Mark, vatten och vegetation .....  | 12 |
| Fornlämningar .....  | 13 |
| Geoteknik och radon.....   | 13 |
| Förorenad mark.....  | 13 |
| Översvämning.....  | 13 |

|  |    |
|--|----|
| Djurhållning.....                                    | 14 |
| Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö .....          | 14 |
| Planerad bebyggelse .....                            | 15 |
| Planförslaget.....                                   | 17 |
| Kvartersmark.....                                    | 17 |
| Allmän plats .....                                   | 17 |
| Begränsning av markens utnyttjande.....              | 17 |
| Höjd på byggnadsverk.....                            | 17 |
| Markreservat för allmännyttiga ändamål .....         | 17 |
| Buller, vibrationer och ljusföroreningar.....        | 19 |
| Kommersiell service.....                             | 19 |
| Friytor och rekreation .....                         | 19 |
| Trygghet och tillgänglighet .....                    | 19 |
| Skyddsrum .....                                      | 19 |
| Gator och trafik.....                                | 19 |
| Motortrafik .....                                    | 19 |
| Gång- och cykeltrafik .....                          | 21 |
| Kollektivtrafik.....                                 | 21 |
| Parkering .....                                      | 21 |
| 6 Teknisk försörjning.....                           | 21 |
| Vatten, spillvatten, brandvatten .....               | 21 |
| Dagvatten och skyfall .....                          | 21 |
| Värme och el.....                                    | 23 |
| Avfall.....  | 23 |
| 7 Genomförande av planförslaget .....                | 24 |
| Organisatoriska och administrativa frågor .....      | 24 |
| Genomförandetid och tidplan .....                    | 24 |
| Prövning enligt annan lagstiftning.....              | 24 |
| Berörda fastigheter och förväntade exploitörer ..... | 25 |
| Mark- och utrymmesförvärv .....                      | 25 |
| Ansvarsfördelning .....                              | 25 |
| Avtal .....  | 26 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                      | 26 |

|   |    |
|---|----|
| Förändrad fastighetsindelning.....            | 26 |
| Gemensamhetsanläggningar .....                | 26 |
| Ekonomiska frågor.....                        | 26 |
| Planavgift.....                               | 26 |
| Planekonomisk bedömning .....                 | 26 |
| Inlösen .....                                 | 26 |
| Gemensamhetsanläggning .....                  | 26 |
| Utbyggnad och drift – allmän plats.....       | 27 |
| Utbyggnad och drift – vatten och avlopp ..... | 27 |
| Tekniska frågor .....                         | 27 |
| Tekniska åtgärder.....                        | 27 |
| Masshantering.....                            | 27 |
| 8 Konsekvenser av planens genomförande.....   | 27 |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning.....          | 27 |
| Jordbruksmark.....                            | 28 |
| Trafik.....                                   | 28 |
| Riksintressen .....                           | 28 |
| 9 Medverkande.....                            | 29 |

## Ny räddningsstation i Vessigebro

Det planeras för en ny Räddningsstation i Vessigebro och detta dokument är en beskrivning av vad som föreslås planeras och de förutsättningar som finns att förhålla sig till vid den eventuella byggnationen.

Detta är en samrådshandling som du har möjlighet att påverka. Skriv gärna till oss på Samhällsbyggnadsavdelningen och ge dina synpunkter.

# 1 Inledning

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av en räddningsstation med tillhörande infrastruktur och dagvattenhantering.

## Planens huvuddrag

Den befintliga räddningsstationen i Vessigebro motsvarar inte räddningstjänstens behov och därför behöver en ny räddningsstation i orten byggas.

Planområdet används idag till största del som åkermark.

En del mark som idag är allmän plats kommer övergå till kvartersmark för att säkerställa syftet, uppförande av räddningsstation.

Planförslaget möjliggör för räddningsstation och dagvattendamm.

## Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2025-03-11 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att pröva förutsättningarna för räddningsstation. Planarbetet har påbörjats under mars 2025.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, SFS 2010:900. 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 sommar 2026

Granskning höst 2026

Antagande vinter 2026



## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 0,7 hektar och beläget i tätorten Vessigebro som ligger ca 14 kilometer nordöst om Falkenberg. Marken utgörs till största del av jordbruksmark,

varav en mindre del har klass 5. Området är lokaliserat väster om drivmedelsstationen utmed väg 700. Planområdet inkluderar del av den kommunalägda fastigheten Kärreberg 3:137.



*Blå markering visar detaljplanens utbredning.*

## 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 2023 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

1. Utbildning och omsorg med hög kvalitet
2. Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
3. Sveriges bästa näringslivskommun

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar.

I översiktsplanen är Vessigebro utpekad som en av kommunens fyra serviceorter. Dessa orter har stor potential att kunna växa snabbare utifrån kommunikationsläge, service (kommunal och kommersiell) och företagandet på bygden. I dessa orter ska en omfattande service finnas.

Området omfattas även av en delöversiktsplan för Vessigebro från 2000, som till största del är utpekad som park/natur (grönområden) inom gällande detaljplan.

Hela området är utpekad LIS-område (LIS01 Vessigebro).

Områdets norra del är utpekad för särskilt höga värden för friluftsliv och kulturmiljö. I översiktsplanen står det att inga åtgärder som påverkar dessa värden negativt ska genomföras. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planering och byggande.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas till största del av detaljplan VE25 från 1994. Angiven markanvändning är Park och G Bensin-garage och H handelsändamål samt bostad till verksamheten hörande. En del i planområdets norra del omfattas inte av någon detaljplan.



*Bilden ovan visar nuvarande detaljplan*

## 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.).

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

## Riksintressen och Natura 2000

Planområdet ligger inom det utpekade kulturmiljöområdet Ätradalen enligt riksintresset för kulturmiljövården (3 kap. 6 § miljöbalken) samt inom utpekad kulturmiljöområde i kommunens översiktsplan och kulturmiljöprogram (Vessigebro och Alvshög-Katrineberg). Planområdet ligger inom ett

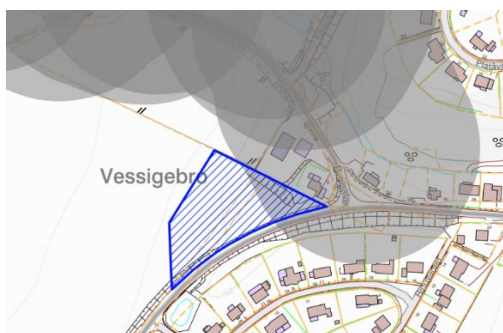
kulturrehistoriskt värdefullt landskap, men bedöms inte utgöra en bärande del av de uttryck som motiverar riksintresset för kulturmiljövården i Ätradalen.

Natura 2000-området Ätran finns beläget ca 360 m från planområdet. Genom den föreslagna dagvattenhanteringen och att erforderliga skyddsåtgärder och försiktighetsmått vidtas vid anläggningsarbetet, bedöms risken för negativ påverkan på Natura 2000-området som försumbar.

Planområdets östra del berörs av vattenskyddsområde (Nedre Ätran). Om hantering av farliga ämnen på stationen och hantering av dagvatten sker korrekt bedöms ingen negativ påverkan. Skyddsåtgärder vid markarbeten (t.ex. täckning vid masshantering) minskar risken för spridning av föroreningar till grundvattnet.

## Strandskydd och biotopskydd

Planområdets nordöstra omfattas av strandskydd från ett närliggande mindre vattendrag. Strandskyddet föreslås upphävas enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken (2009:532). Planområdet ligger avskilt från vattendraget, utgörs idag av odlad mark och saknar betydelse för strandskyddets syfte. Mellan planområdet och vattendraget går en trafikerad väg. Vattendraget är tillgängligt och de kopplade naturvärdena finns vid dikets närområde.



*Blå markering visar planområdet, grå cirkel visar strandskydd 100m.*



*Bilden visar ovan nämnda vattendraget.*

## 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet och dess närområde. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Planområdet ligger inom ett utpekad kulturmiljöområde samt inom avrinningsområde till Ätran, som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Dessa påverkningsfaktorer bedöms dock kunna hanteras och begränsas genom bland annat dagvattenhantering.

Den samlade bedömningen att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

### Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av öppen jordbruksmark med inslag av en gräsbevuxen slänt, några träd och ett mindre dike längs väg 700. Området bedöms inte hysa några betydande naturvärden. Utmed väg 700 har bestånd av blomsterlupiner noterats i anslutning till planområdet. Ca 400 meter öster om planområdet rinner Ätran vilken hyser mycket höga naturvärden.

Åkermarken på området har klass 5 i åkermarksgraderingen och ligger i utkanten av ett större jordbruksblock. Ytan åkermarken inom planområdet är cirka 0,6 hektar. Delar av planområdet är redan detaljplanelagda som park, vilket innebär att markanvändningen där tidigare har prövats inom ramen för planläggning.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer all den åkermark (0,6 hektar) som finns inom planområdet att ianspråk tas.

Den planerade räddningsstationen bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse, vilket kan motivera ianspråktagande av jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

Planområdet sluttar åt öster och nivåskillnaderna är ca 7,5 meter, med en lågpunkt vid drivmedelstationen. Den lägsta punkten är även utpekad som en blöt yta vid 100-årsregn. Undersökningarna visar på god byggbarhet, slänten behöver dock schaktas för att en byggnation ska bli görbar.

Förekomst av invasiva arter i anslutning till planområdet innebär att särskild hänsyn behöver tas vid markarbeten för att förebygga spridning, exempelvis

genom hantering av schaktmassor och rengöring av maskiner. Ätran med dess höga naturvärden ligger öster om området och påverkan på vattendraget, värdena i Natura 2000-området kan förebyggas genom god dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet.

## Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar inom planområdet.

## Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (bilaga B, PM Geoteknik).

Marken utgörs överst av fyllning av mullhaltig samt lerhaltig sand, under påträffas naturligt lagrad lermorän, följd av en slitig lera.

Inga stabilitetsproblems bedöms föreligga för nu tänkt byggnation inom aktuell yta då området är relativt plant där bebyggelse ska etableras.

Stabilitetsproblem kan uppstå i djupa schakter för ledningar och dyligt på grund av underliggande organiska och lösa leror inom området. Hänsyn bör då tas till dessa faktorer och en kontroll av stabiliteten ska då utföras.

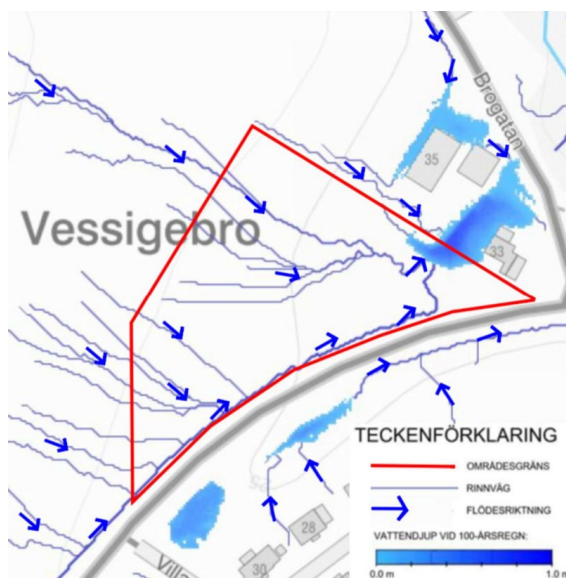
## Förorenad mark

I ett jordprov har låga halter av bekämpningsmedel (DDT) påträffats. Påvisade halter bedöms ej vara ett förhinder för nu tänkt exploatering, dock bör kompletterande prover tas vid projektering.

Påträffade halter av bekämpningsmedel (DDT) överskrider inte något riktvärde, men det indikerar ändå på att spår av något finns.

## Översvämning

En översiktlig lågpunktsanalys har genomförts i och omkring det aktuella planområdet som visar att skyfall från planområdet avrinner i sydostlig riktning. Ytvattnet samlas vid en lågpunkt i den sydöstra delen av planområdet. Detta område är ett instängt område då vattnet inte leds vidare ifrån området. I takt med klimatförändringarna förväntas dagvattenflödena och skyfallen öka. För att motverka en ökning av flödena från området till följd av exploatering och klimatpåverkan, samt för att minimera risken för översvämningar, föreslår den utförda VA- och dagvattenutredningen (bilaga C) fördröjningsåtgärder vilka presenteras närmare i avsnitt 6, dagvatten och skyfall.



Bilden visar ansamlingsytor för skyfall och troliga flödesvägar.

## Djurhållning

En större lantgård med tillstånd för över 100 djurenheter ligger ca 300 meter från planområdet.

## Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett kulturhistoriskt värdefullt landskap, men bedöms inte utgöra en bärande del av de uttryck som motiverar riksintresset för kulturmiljövården i Ätradalen.

Planområdet ligger inom det utpekade kulturmiljöområdet Ätradalen enligt riksintresset för kulturmiljövården (3 kap. 6 § miljöbalken) samt inom utpekat kulturmiljöområde i kommunens översiktsplan och kulturmiljöprogram (Vessigebro och Alvshög-Katrineberg). Området är beläget i utkanten av Vessigebro, som vuxit fram kring ett historiskt vadställe över Ätran och rymmer flera tydliga kulturhistoriska lager – från kyrkby och kvarnmiljö till stationssamhällets 1900-talsstruktur med brandstation, stationshus, mejeri och affärshus. Inom planområdet finns inga kända byggnadsminnen eller registrerade fornlämningar.



Väg 700, vy över planområdet mot drivmedelsstationen.

## Planerad bebyggelse

Det planeras byggas en räddningsstation med tillhörande vagnhall.

Planområdet ligger inom det utpekade kulturmiljöområdet Ätradalen enligt riksintresset för kulturmiljövården (3 kap. 6 § miljöbalken) samt inom utpekat kulturmiljöområde i kommunens översiktsplan och kulturmiljöprogram (Vessigebro och Alvshög-Katrineberg).

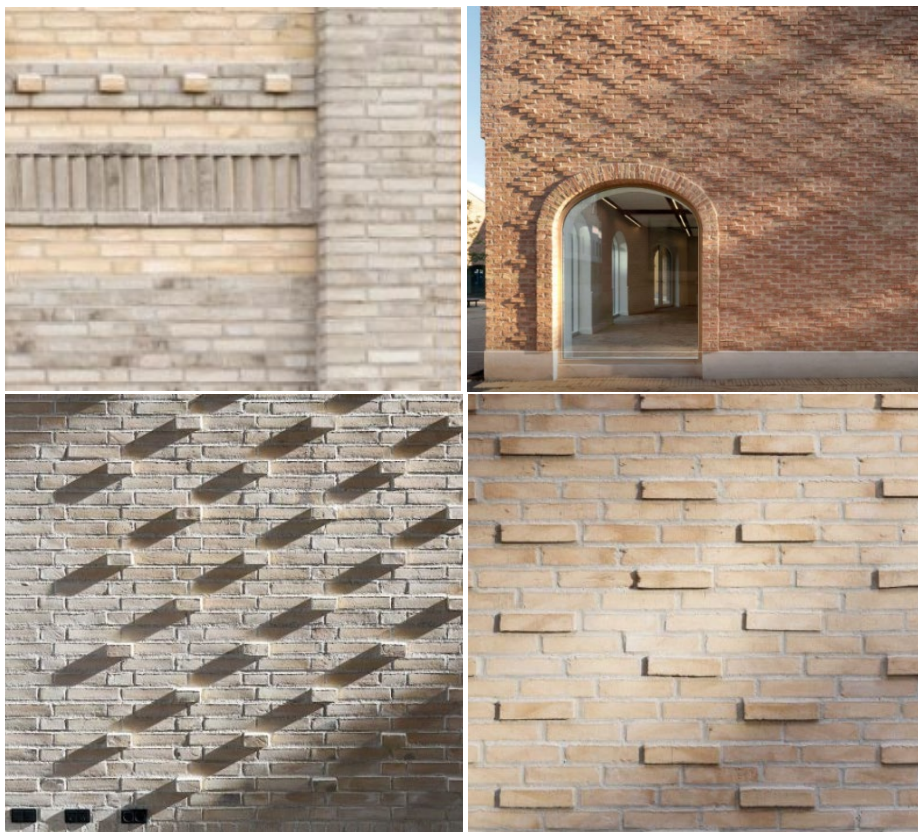
För att räddningsstationen ska kunna passa in i den omgivande miljön och minimera påverkan på kulturmiljön, bör bebyggelsens placering, skala, utformning och materialval anpassas till ortens befintliga karaktär och utformas med arkitektonisk omsorg.

Räddningsstationen planeras byggas vid ortens in- och utfart längs med väg 700 vid en vägkurva, som gör att byggnaden blir mycket framträdande i landskapsbilden med den långa blickbarheten och byggnaden kommer att fungera som en visuell entré till samhället.

Byggnaden planeras utformas med arkitektonisk omsorg för att estetiskt passa in i den omgivande miljön, därför kompletteras plankartan med bestämmelse f1 som anger att *Lägre del av byggnad ska utformas i tegel*. Tegel har genom tiderna används vid byggnation av räddningsstationer och kan därför ge betraktaren ett igenkännbart signalvärde om byggnadens funktion. Tegel har även en mycket lång livslängd och kan återanvändas eller återvinnas efter rivning. Planbestämmelsen i

kombination med planbeskrivningen blir vägledande vid vidare utformning och bygglovsansökan för räddningsstationen.

Inspirationsbilder på olika tegelfasader:



*Bilder från Wienerberger*

Inspirationsbilder på den föreslagna räddningsstationen:



Utanför Vessigebros nuvarande räddningsstation finns det ett konstverk utförd av Lorick. Skulpturen är tänkt att följa med och förgylla den planerade räddningsstationen.

# Planförslaget

## Kvartersmark

U

Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål

Avsikten är att möjliggöra för uppförandet av en räddningsstation, i enlighet med detaljplanens syfte. Även komplement ingår i användningen.

## Allmän plats

VÄG

Väg

Vägen är avsedd till att säkra in- och utfart till, i användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Genom att avsätta mark för väg skapas även möjligheten att i framtiden anlägga gång- och cykelstråk längs med väg 700.

## Begränsning av markens utnyttjande

- . - . - . - . - .

Marken får inte förses med byggnadsverk.

Avsikten är att förhindra uppförande av byggnad vid eller i direkt anslutning till anslutande väg och omkringliggande fastigheter, säkra siktlinjer för räddningsstationens utryckningsfordon samt möjliggöra för dagvattenhantering.

## Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub>

Högsta nockhöjd är 10 m.

Avsikten är att möjliggöra för verksamheten med passande höjd och att reglera byggnadens höjd i förhållande till sin omgivning.

## Markens anordnande och vegetation

n<sub>1</sub>

Området utformas som grönyta med planteringar.

Avsikten är att skapa en grön och trivsamt miljö som bidrar till biologisk mångfald och rekreation.

n<sub>2</sub>

Dagvattendamm ska anläggas.

Avsikten är att säkerställa att mark finns tillgänglig för anordning av dagvattenhantering.

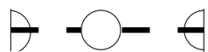
## Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avsikten är att säkerställa underjordiska ledningar genom planområdet.

## **Stängsel, utfart och annan utgång**



Utfartsförbud.

Avsikten är att öka trafiksäkerheten för bilister till och från området samt för bilister längs med 700.

## **Upphävande av strandskydd**

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

Avsikten är att möjliggöra nödvändiga byggnationer och funktioner för räddningsstationens verksamhet.

## **Utformning**

f<sub>1</sub> Lägre del av byggnad ska utformas i tegel.

Avsikten är att säkerställa omsorgsfull och hög arkitektonisk utformning som passar in i landskapsbilden.

## **Utförande**

b<sub>1</sub> Källare får inte finnas.

Med hänsyn till dagvattenproblematik i området tillåts inte källare.

## **Utnyttjandegrad**

e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Avsikten är att säkerställa passande exploatering inom planområdet och samtidigt möjliggöra ytbehovet för räddningstjänstens verksamhet.

## Buller, vibrationer och ljusföroreningar

Störningar på grund av buller, vibrationer eller ljusföroreningar vid räddningstjänstens verksamhet antas inte påverka närboende nämnvärt på grund av verksamhetens omfattning, där uttryckningar om året uppskattas till ca 80.

Åtgärder som kan genomföras för att öka trafiksäkerheten samt minska verksamhetens behov av ljudsignaler är exempelvis ljussignal vid fastighetens in- och utfart, som signalerar uttryckningsfordonens framfart.

## Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger vid Brogatan ca 300 meter från planområdet.

## Friytor och rekreation

Vessigebro ligger naturskönt invid Ätran och tillflödet Lillån. Både Ätran och omgivande landskap med betesmarker, åkrar och lövområden är rekreativa och även biologiskt värdefulla och det finns gott rekreativsmöjligheter i närliggande natur. Nordöst om planområdet finns bland annat en promenadstig invid skog och vattendrag. I planområdets västra del föreslås en grön yta med plantering med syfte att öka möjligheten till rekreation i området. Grönskan är också tänkt att ge möjlighet till skugga och tillföra ett gott visuellt intryck för förbipasserande. En möjlig utformning är även att plantera en trädrad längsgående väg 700.

## Trygghet och tillgänglighet

I dagsläget ansluter det ingen gång- och cykelbana till området men planförslaget möjliggör en sådan utbyggnation vid behov i framtiden.

Området runt om räddningsstationen kommer att vara plant, så det finns goda förutsättningar att lösa tillgänglighet på ett bra sätt.

## Skyddsrum

Skyddsrum finns ca 500 meter söder om planområdet på fastigheten Dalsgård 1:36, med 76 platser.

## Gator och trafik

En del av planområdet intill väg 700 föreslås planläggas som väg, för att bland annat i framtiden ge möjlighet till att anlägga en gång- och cykelbana till och förbi planområdet.

### **Motortrafik**

Planområdet angörs med bil från väg 700. En trafikstringsberäkning har gjorts via Trafikverkets trafikstringsverktyg. Beräkningen visar att förslaget planområde kommer att innebära en marginell trafikökning.

## Uppskattat antal bilar

Nedanstående tabell visar det totala antalet bilresor och fordon per dygn och inkluderar både tur- och returesor. Bilresor innebär antalet personer som genomför en resa med bil. ÅDT (årsdygnstrafik) och ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik) beräknar antalet fordon som bilresorna motsvarar per dygn. ÅDT antas vara 90% av ÅVDT.

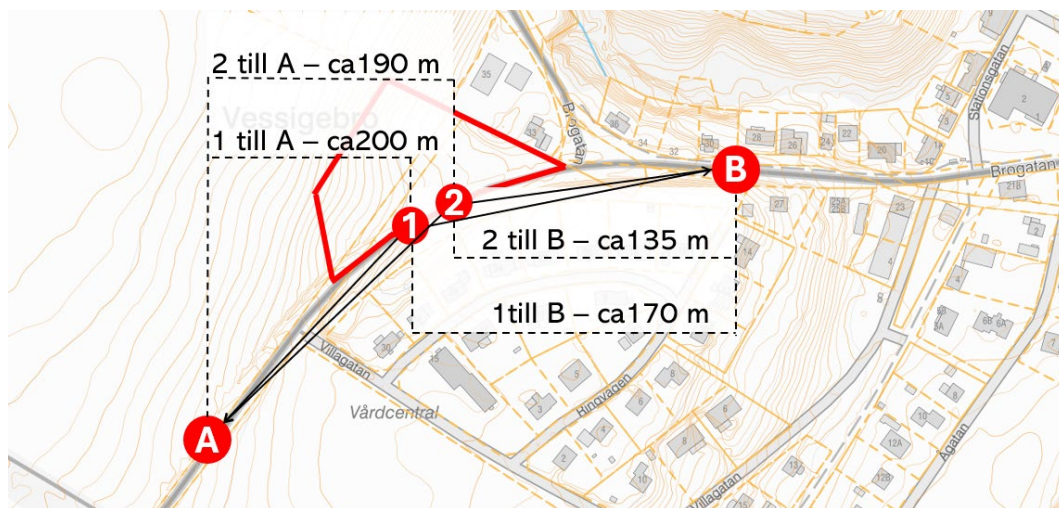
|                               | Exkl. nyttotrafik | Inkl. nyttotrafik |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Antal bilresor [resor/dygn]   | 20                | 20                |
| Uppskattat ÅDT [fordon/dygn]  | 10                | 10                |
| Uppskattat ÅVDT [fordon/dygn] | 10                | 20                |

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

## Sikt

En siktstudie har utförts som visar att den planerade utfarten in- och utfart bedöms som god i både nordöst och mot sydväst längs med väg 700, tack vare vägens krökning och avsaknad av andra visuella hinder.

Studien utgår från två siktpunkter vid planerad in- och utfart för att få en bred spridning av siktlinjer för aktuellt område. Alla resultat är nedjusterade med ca 3% för att ta höjd för eventuella mätfel eller mätosäkerheter. Figuren nedan visar siktlinjer i meter från planerad infart (nummer 1 och 2) vid planområdet, till när sikten inte längre bedöms som god (bokstäverna A och B).



Den nuvarande högsta hastighetsgränsen utanför planområdet är 60 km/h. Vid en utbyggnation av räddningsstation motiveras en sänkning till 40 km/h för att öka trafiksäkerheten och förbättra framkomligheten för utryckningsfordon. En lägre hastighet kan minska risken för trafikolyckor genom att ge förare bättre reaktionstid och kortare bromssträcka. Dessutom ökar möjligheten för övriga trafikanter att uppmärksamma och lämna företräde åt utryckningsfordon.

## **Gång- och cykeltrafik**

Det finns ingen plan på att i nuläget anlägga en gång- och cykelbana inom planområdet, men möjligheten har undersökts om ett behov skulle uppstå i framtiden. Det finns möjlighet att anlägga en separerad gång- och cykelbana längsgående väg 700, banan föreslås bli 3 meter bred och avskärmas mot väg 700 med GCM-stöd.

## **Kollektivtrafik**

Området trafikeras av busslinje 556 och 557 och busshållplats Villagatan finns ca 80 meter sydväst om planområdet, längs väg 700. Turtätheten är generellt en buss i timmen och två bussar i timmen under morgon och eftermiddag.

## **Parkering**

Parkering sker inom kvartersmarken.

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 i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

En brandpost ska upprättas inom planområdet.

Planområdet ligger inom LIS-område 01, inom VIVAB:s verksamhetsområde för spill/dricksvatten och i direkt anslutning till verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska lösas med enskilt huvudmannaskap och i samband med detaljplanens genomförande kommer dagvattnet ingå i VIVAB:s verksamhetsområde för dagvatten.

## Dagvatten och skyfall

Den planerade exploateringen inom området kommer att öka andelen hårdgjorda ytor, vilket medför ökad ytavrinning till följd av minskad infiltration och förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet. I takt med klimatförändringarna förväntas dessutom dagvattenflödena öka, vilket bör beaktas vid dimensioneringen av nya dagvattensystem. För att motverka en ökning av flödena från området till följd av exploatering och klimatpåverkan, samt för att minimera risken för översvämningar, föreslås utjämning av dagvattenflöden genom fördröjningsåtgärder.

Dagvattnet föreslås hanteras via en damm anlagd i grönområdet i den sydöstra delen av planområdet. Då utflödet behöver strypas till 1,5 l/s\*ha behöver utloppet

från dammen att regleras. De både områdenas area uppskattas till ca 4,24 ha där planområdet har en area på ca 0,65 ha och det befintliga bostadsområdet ca 3,51 ha. Detta ger ett tillåtet utflöde på ca 6,3 l/s. Utloppet från dammen föreslås ledas till befintligt dagvattensystem sydöst om planområdet.

Den föreslagna dagvattenlösningen bygger på en uppdelning mellan ett yttre och ett inre ledningssystem. Det yttre systemet är placerat för att samla upp dagvatten från de angränsande naturmarkerna runt planområdet. På detta sätt fångas ytvatten upp innan det når de hårdgjorda ytorna och leds i stället förbi planområdet. Vattnet från detta system leds vidare nedströms utan att passera genom dammen.

Det inre ledningssystemet är utformat för att samla upp dagvatten från planområdets hårdgjorda ytor, såsom tak och vägar, samt från det befintliga bostadsområdet. Detta dagvatten leds till en dagvattendamm där en fördröjning och rening sker genom sedimentation och naturliga processer. På så sätt minskar både belastningen på det nedströms liggande systemet och föroreningar reduceras innan utsläpp sker.

Utloppet från dammen består av två separata ledningar. Den första är placerad för att reglera dammens normala högvattenyta och säkerställa en kontrollerad avledning av flöden under vanliga regnhändelser. Den andra utloppet fungerar som ett nödutlopp och träder i funktion vid skyfall eller extrema regn, då vattennivån stiger över den ordinarie utloppströskeln. På detta sätt kan dammen hantera både vardagliga regn och mer intensiva skyfall utan att riskera översvämning inom planområdet.

Genom en genomtänkt höjdsättning kan alternativa rinnvägar säkerställas, vilket gör att vatten kan rinna bort utan att ansamlas intill byggnader eller orsaka skador. På detta sätt undviks instängda ytor och dagvattnet kan hanteras effektivt även vid extrema regn. För att ytterligare minska risken för översvämning bör lägsta rekommenderade golvnivå ligga minst 0,4 meter över marknivån vid dagvattnets anslutningspunkt. Marken inom cirka tre meter från byggnaden bör dessutom luta ungefär 1:20, vilket möjliggör effektiv avrinning även vid kraftiga regn.



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.

## **7 Genomförande av planförslaget**

Organisatoriska och administrativa frågor

### **Genomförandetid och tidplan**

Genomförandetiden är 5 år. 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)***

När detaljplanen har fått laga kraft kommer en avstyckning att genomföras för att bilda en ny fastighet för räddningsstationen motsvarande det som planläggs som kvartersmark.

Det kan bli aktuellt att säkra befintliga, privata, ledningar genom officialservitut.

#### ***Anläggningslag (1973:1149)***

Delar av planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Vessige ga:2 och utgörs av parkmark med enskilt huvudmannaskap. I samband med avstyckning av tomten behöver gemensamhetsanläggningen upphävas i denna del.

#### ***Ledningsrättslag (1973:1144)***

I den östra delen av planområdet finns ledningsrätten 1382-95/29.2 som är upplåten till förmån för Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB. Denna ska inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Den föreslagna dagvattendammen och tillhörande dagvattenledningar ska upplåtas med ledningsrätt. VA-huvudmannen ansvarar för att ansöka och bekosta ledningsrättsförrättningen. Kommunen upplåter marken utan ersättning.

#### ***Väglag (1971:948)***

Trafikverket har vägrätt för väg 700 på Kärreberg 3:137. Vägområdet har planlagts med ändamål "väg" och planens genomförande påverkar inte Trafikverkets vägrätt.

#### ***Miljöbalk (1998:808)***

Det enligt miljöbalken nu gällande strandskyddet upphävs inom område markerat med a<sub>1</sub>.

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

Planområdet utgörs av del av fastigheten Kärreberg 3:137. Kommunen kommer att uppföra och äga den föreslagna byggnationen.

### **Mark- och utrymmesförvärv**

Planförslaget medför att kommunen ansöker om att återta utrymmet som idag är upplåtet till Vessige ga:2.

### **Ansvarsfördelning**

#### **Allmän plats**

Delar av vägområdet tillhörande väg 700 planläggs med allmän plats för vägändamål. Trafikverket är väghållare och ska fortsatt vara huvudman för vägen.

#### **Kvartersmark**

Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare för byggnation och anläggningsarbeten. I detta fall är det Falkenbergs kommun.

#### **Ledningar**

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB är huvudman för det allmänna VA-nätet. Vatten och Miljö i Väst AB ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

EON ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

### **Översikt**

Nedan sammanfattas vem som har ansvar att ordna och förvalta anläggningar inom detaljplanen.

| Användning          | Genomförandeansvarig | Driftansvarig |
|---------------------|----------------------|---------------|
| <i>Allmän plats</i> |                      |               |
| Väg                 | Trafikverket         | Trafikverket  |

| Användning          | Genomförandeansvarig | Driftansvarig |
|---------------------|----------------------|---------------|
| <i>Kvartersmark</i> |                      |               |

|   |                                      |                                      |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål | Fastighetsägare (Falkenbergs kommun) | Fastighetsägare (Falkenbergs kommun) |
| Transformatorstation                              | EON                                  | EON                                  |

### **Avtal**

Inga avtal kommer att tecknas inför, eller i samband med, detaljplanens genomförande.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### **Förändrad fastighetsindelning**

Kommunens ansöker om att bilda en ny fastighet för räddningsstationen efter att planen fått laga kraft. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning och bekostar åtgärden.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Den del av Vessige ga:2 som ligger inom planområdet kommer att upphävas i samband med planens genomförande. Kommunen ansöker om och bekostar åtgärden.

### Ekonomiska frågor

#### **Planavgift**

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsgivning.

#### **Planekonomisk bedömning**

Kommunens ekonomiska åtaganden består av kostnader för markinköp, detaljplanearbete inklusive utredningar, samt anläggnings- och byggkostnader. Dessa kostnader är proportionerliga i förhållandet till nyttan av att möjliggöra anläggandet av en räddningsstation.

#### **Inlösen**

Kommunen äger alla mark inom planområdet varför inlösen av mark inte är aktuellt.

#### **Gemensamhetsanläggning**

Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer Falkenbergs kommun skicka in en ansökan till Lantmäteriet om att upphäva Vessige ga:2 inom planområdet. Det sker i en så kallad omprövning av Lantmäteriet. Lantmäteriet kan då även komma att pröva om Falkenbergs kommun ska betala ersättning för den yta och anläggning som frångår vägföreningen enligt 40a § Anläggningslagen.

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

Väg 700, som är utlagt som allmän plats, är befintlig och inga kostnader kopplade till utbyggnad väntas i samband med planens genomförande. Planförslaget medför inga ökade driftkostnader för Trafikverket som är väghållare.

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

Utbyggnaden av dricks-, spill- och dagvattenanläggningar utförs av Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB) bygger ut och bekostar ledningar fram till fastighetsgräns för att ansluta fastigheten till det allmänna VA-nätet. VIVAB anlägger och bekostar planerad dagvattendamm samt ledningar till och från dammen.

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med FAVRABs VA-taxa.

## Tekniska frågor

### **Tekniska åtgärder**

För att hindra att naturvatten rinner in i planområdet kommer ett avskärande dike att anläggas och ett ledningssystem som leder vattnet vidare österut till den så kallade Borgarbäcken. Kommunen ansvarar för utbyggnad och förvaltning av naturvattenanläggningarna.

Befintliga ledningar för dränering- och dagvatten finns inom området. Ägarförhållanden och eventuell omläggning utreds vidare i planarbetet.

### **Masshantering**

I genomförandeskedet utreds vidare hantering av massor med hänsyn till föroreningar och ekonomi.

## **8 Konsekvenser av planens genomförande**

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av samhällsviktig service. Planförslaget går i linje med kommunens övergripande mål om trygghet, säkerhet och hållbar samhällsutveckling.

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

|                 |  |
|-----------------|--|
| Kärreberg 3:137 | Planläggs med allmän plats "väg" och med kvartersmark för räddningsstation. Belastas med markreservat för ledningar och dagvattenanläggningar. |
|-----------------|--|

|              |  |
|--------------|--|
| Vessige ga:2 | Upphävs inom planområdet vid detaljplanens genomförande. |
|--------------|--|

## Jordbruksmark

Planområdet består huvudsakligen av jordbruksmark. Marken är dock av lägre brukningsvärde (delvis klass 5), ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och omfattar endast cirka 0,6 hektar.

2025-06-26 tog Länsstyrelsen, Hallands län beslut om att lämna tillstånd att öka garderingsvärdet för Falkenberg Kärreberg 3:137 med del av Falkenberg Vattsgård 1:1. Beslutet är grundat på 8 § Jordförvärvslagen som innebär att kommunen inte får vägras tillstånd av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen till någon del krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Exploateringen möjliggör en viktig samhällsfunktion och bedöms förenlig med översiktsplanens intentioner för tätorten Vessigebro. Den planerade exploateringen omfattar en begränsad yta, och påverkan på jordbruksproduktionen i stort bedöms som liten.

Planen medför att ca 0,6 hektar brukningsvärd jordbruksmark tas ur produktion. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken ska brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Mot denna bakgrund genomfördes en lokaliseringsutredning innan planansökan där flera alternativa placeringar undersöktes. Utredningen visade att det aktuella läget är det mest lämpliga för den planerade räddningsstationen. I detta fall bedöms räddningsstationen utgöra ett väsentligt samhällsintresse, och området är strategiskt placerat i tätortens utkant med god tillgång till befintlig infrastruktur. Den planerade exploateringen omfattar en begränsad yta, och påverkan på jordbruksproduktionen i stort bedöms som liten. Anspråktagande av jordbruksmark bedöms därför vara motiverat och begränsat till omfattning och påverkan.

## Trafik

Etableringen av en räddningsstation bedöms medföra en viss ökad trafikbelastning i området, främst i form av utryckningsfordon. Då planområdet är lokaliserat utmed väg 700 med god tillgänglighet, och eftersom trafikökningen är begränsad, bedöms påverkan på klimat och luftkvalitet som liten.

## Riksintressen

Nedströms planområdet finns även Natura 2000-området Ätran samt riksintressena för friluftsliv och naturvård, vilka är kopplade till Ätrans vattenmiljö,

fiske och rekreationsvärden. Förutsatt att dagvatten från planområdet hanteras med fördröjning och rening bedöms ingen negativ påverkan uppstå på dessa skyddade värden.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård (Ätrradalen), men själva området bedöms inte utgöra bärande del av riksintressets uttryck. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte påverka riksintresset negativt, förutsatt att anpassning sker till landskapsbild och karaktär enligt gällande kulturmiljöprogram.

## **9 Medverkande**

Planen har utarbetats av plan- och strategienheten i samverkan med mark- och exploateringsenheten. I planarbetet har även VIVAB, kultur-, fritid- och teknikförvaltningen, Sweco, Ensucon, C3SMiljöteknik och Swecsa deltagit.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun