



Falkenbergs
kommun

Samrådshandling



Detaljplan för bostäder, service och
förskola

del av Eftra 3:3

Falkenbergs kommun, KS2021/258

Planbeskrivning

Upprättad 2022-04-04

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, 2023-04-11

Plankarta, 2023-04-11

Illustrationskarta, 2023-04-11

Övriga handlingar

Primärkarta, 2022-03-03

Fastighetsförteckning, 2023-03-27

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-03-10 Falkenberg kommun

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2023-02-03 Sigma

Bilaga C Markteknisk undersökning, 2023-02-03 Sigma

Bilaga D VA-utredning, 2023-02-28 Markera

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd 19 April – 17 maj 2023

Samrådsmöte/öppet hus

Samrådsmöte hålls **torsdagen den 27 april kl.17.30-19.30** i lokal Hållbarheten (KS-salen), där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget. Ingång från Rådhusorget.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2023-05-17 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Anna Paulsen anna.paulsen@falkenberg.se 0346 – 88 50 13 /

plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	6
Detaljplanens syfte.....	6
Planens huvuddrag	6
Planens bakgrund och handläggning.....	8
Preliminär tidplan.....	9
Läge, areal och markägförhållanden	9
2 Tidigare ställningstaganden	10
Kommunala mål, strategier och program.....	10
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	10
Detaljplaner.....	13
Fastighetsplan	14
3 Avvägningar enligt miljöbalken	14
Riksintressen och Natura 2000.....	14
Strandskydd och biotopskydd	16
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	19
5 Förutsättningar och förändringar	20
Mark, vatten och vegetation	20
Fornlämningar	21
Geoteknik och radon.....	22
Översvämning	22
Djurhållning.....	23
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö	23
Befintlig bebyggelse	23
Planerad bebyggelse	24
Planförslaget.....	25
Buller och vibrationer	31
Offentlig och kommersiell service.....	31
Fritid, rekreation och lek	32
Trygghet och tillgänglighet	32
Skyddsrum	33
Gator och trafik.....	34
6 Teknisk försörjning	35

Vatten, spillvatten, brandvatten	35
Dagvatten och skyfall	37
Värme, gas, el, bredband och opto.....	39
Avfall	40
Räddningstjänsten	40
7 Genomförande av planförslaget	40
Organisatoriska och administrativa frågor	40
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	47
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	47
Fastighetskonsekvensbeskrivning	47
Miljökonsekvenser	48
Sociala konsekvenser	48
9 Medverkande.....	49

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för blandade bostäder, enheter för tillfällig vistelse samt möjlighet till trygghetsboende, service och en mindre förskola inom fastigheten Eftra 3:3. Bebyggelsestrukturen utifrån tre kluster syftar till att bevara natur samt varva bebyggelsen med gröna korridorer. Vidare är ett syfte med planförslaget att säkerställa en god dagvattenhantering inom planområdet.

Planens huvuddrag

Fastigheten Eftra 3:3 är oexploaterad och ansluter till befintlig bebyggelse i Långasand. Planområdet ansluter till Långsandsvägen i väst, till Rödstjærtstigen och dess bebyggelse i söder samt skog och höjder/berg i öster. I norr finns en bebyggd fastighet med en anlagd våtmark.

Planförslaget möjliggör för blandade bostäder i form av rad- kedjehus, villor/parhus och flerbostadshus utifrån tre bebyggelsekluster. Bebyggelsen placeras tätt mot gårdstun, en social och gemensam yta där markbeläggningen ska vara genomsläpplig men körbar för räddningsfordon, i övrigt körbar endast för enstaka förbindelser. Byggnader och vägar ska anpassas efter topografi och träd samt utformas med material som minimerar påverkan på miljön och landskapet.

Ett område längst in i den östra delen av fastigheten planläggs för tillfällig vistelse och bostäder med 10 stycken småskaliga enheter för uthyrning. Enheterna ska uppföras som små separata byggnadskroppar som varsamt ska placeras i naturen. Enheterna förslås utformas som stugor eller hotellrum som kan drivas som verksamhet eller vara andelsägda, privatägda likt flerkontraktsägda bostäder. Enheterna ska kunna serva det rörliga friluftslivet och besöksnäringen i Långasand.

Ett område planläggs för både bostäder och centrumändamål, för att möjliggöra för exempel restaurang, café eller butik. Inom ett annat område möjliggörs för både bostäder och en mindre förskola på cirka två avdelningar. Förskolan skulle kunna samnyttja tillagningskök, sophantering med mera med intilliggande trygghetsboende (flerbostadshus). En mindre område kopplat till varje kluster planläggs som kvartersmark för odling avsett för kolonilotter till de boende.

Målsättningen med detaljplanen är att möjliggöra för tillskott av blandade bostäder som ett komplement till den mer generiska, befintliga fritidshusbebyggelsen i Långasand. Det planeras för cirka fyra flerbostadshus varav ett trygghetsboende, 60 radhus, 12 kedjehus, 14 friliggande villatomter samt 10 enheter för tillfällig vistelse/uthyrning.



Bilden visar ett referensprojekt från Viskafors, Borås.

Bebyggelsen på Eftra 3:3 tar avstamp i strukturen i bebyggelsen på norra sidan av Långasandsvägen där gatorna har en mer organisk form och följer landskapets topografi. Bebyggelsestrukturen omfattar bebyggelse i tre kluster där bostäderna samlas kring tun/gårdsplaner där bebyggelsen blir tät runt gårdstunen. Det skapas två nya lokalgator med två nya anslutningar till Långasandsvägen samt till befintlig väg in vid Rödstjärtsstigen. Genom att planera för flera olika bebyggelsetyper radhus, kedjehus, små villor och enstaka flerbostadshus har planen en bebyggelse som tar lite mark i anspråk i förhållande till antal bostäder vilket innebär att stora delar av den befintliga grönstrukturen kan bevaras som en tillgång för besökare och boende i området. Att detaljplanen kompletterar mer fler bebyggelsetyper utöver de bostadstyper och storlekar som finns i Långasand idag ökar variationen och tillgängligheten för fler att bosätta sig i bygden.

Byggnadernas höjd är tänkt att vara lägre mot Långasandsvägen och högre in mot de centrala delarna av fastigheten. Att bebyggelsens höjder stiger inom området i kombination med att en remsa naturmark lämnas mot Långasandsvägen motverkar att bebyggelsen upplevs väldigt framträdande från Långasandsvägen. Bebyggelsestrukturen med kluster/grupper av hus möjliggör för gröna kilar mellan bebyggelsen. Bebyggelsen bedöms inte påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden eller områdets rörliga friluftsliv då kopplingen och tillgången till skogsområdet bakom fortsatt möjliggörs.

Tomterna är relativt små så att skog och natur når hela vägen fram till husknuten. En stor egen trädgård inte är målet utan snarare en sömlös övergång mellan huset, trädgården och naturen. Detta för att bidra till att bebyggelsen ska upplevas som småskalig när bebyggelsen bäddas in i grönska och bland höga tallar. Byggnader och vägar placeras med hänsyn till topografi och träd samt ska byggas med material och grundläggning som minimerar den permanent åverkan på landskapet.

Detaljplanen medger en högre nockhöjd för flerbostadshus för att möjliggöra för hus med trästomme med tre våningar. För radhus gäller 10 meter nockhöjd och för kedjehus och villor gäller 7,5 meter nockhöjd.

Planförslaget förutsätter att strandskyddet från den befintliga bäckarna som går igenom området upphävs inom kvartersmark. En förutsättning för detaljplanen är att skapa en kapacitetsstark dagvattenhantering så att dagvatten tas hand om lokalt på fastigheten så att kringliggande fastigheter eller området nedströms inte påverkas negativt av exploateringen. I den norra delen finns även en våtmark/sumpmark som tangeras med bebyggelse i direkt anslutning men i övrigt bibehålls. Endast gata är planerad på sumpmarken, inga bostäder. Våtmarker har ofta en hög biologisk mångfald och bidrar till ekosystemtjänster.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2021-10-12 § 250 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att pröva bostäder samt kommunal och privat service på fastigheten i en detaljplan.

Uppstart 2022-04-04 när planavtal tecknats.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2022:1122). 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 19 april – 17 maj 2023

Granskning vinter 2023

Antagande vår 2024



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Långasand cirka 14 km söder om Falkenberg. Området avgränsas i söder, norr och väster av befintlig bebyggelse och öster av skog/berg. Planområdet är cirka 11 hektar, hela fastigheten är cirka 22 hektar stor.

Marken inom planområdet ägs Nivika fastighets AB. Det finns ingen kommunalägd mark inom planområdet.

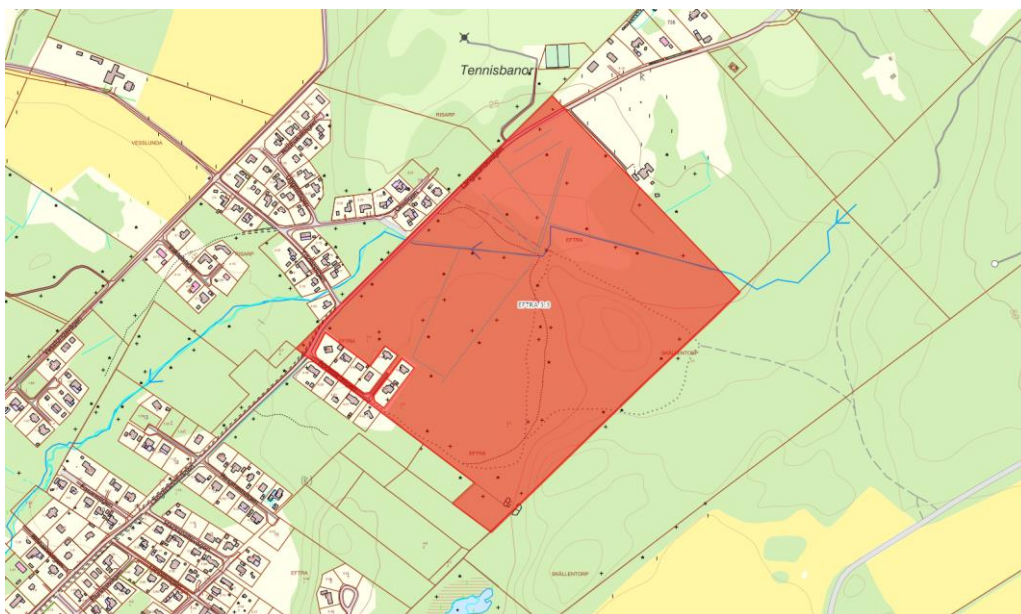


Bild visar hela fastigheten Eftra 3:3 i rött.

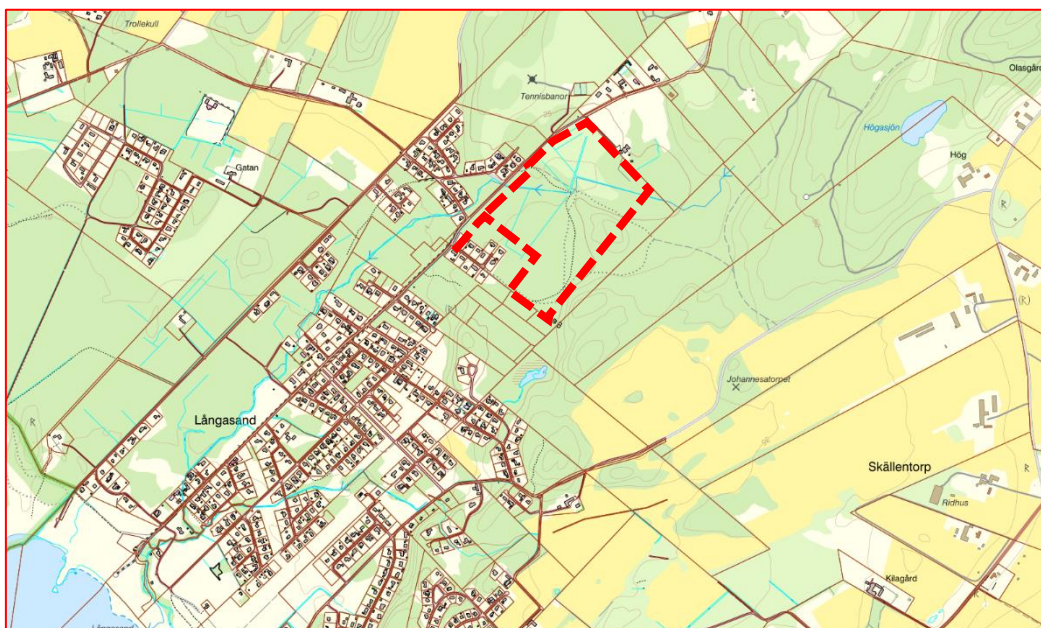


Bild visar ungefärlig plangräns i en streckad röd linje.

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

Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar gäller för Falkenbergs kommun. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändning och utbyggnadsriktning för bostäder. Översiktsplanen syftar till att på ett övergripande sätt beskriva markanvändning och utbyggnadsriktningar. Tillväxten i kustområdet bör ske genom permanentning av fritidshus och nybyggnation inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden. Strövområden och landskapskilar ska bevaras. Ny exploatering får inte påverka det rörliga friluftslivet på ett oacceptabelt sätt. Falkenbergs kommun anser att Ugglarp och Långasand är en gemensam tätort. Detta då Ugglarp och Långsands bedöms vara sammanbyggda och att det finns en gemensam utbyggnadsriktning. Eventuell service som förskola eller liknande kommer att vara gemensam. Långasand är även till ytan större än Ugglarp och endast smärre skillnader råder i bebyggelsestruktur. Länsstyrelsen delar inte denna syn utan de anser att endast Ugglarp är en tätort.

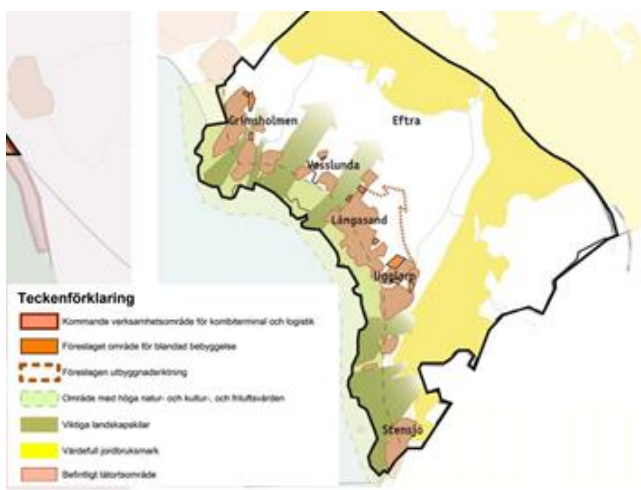


Bild på struktur och utbyggnadsinriktning för södra kusten i ÖP 2.0

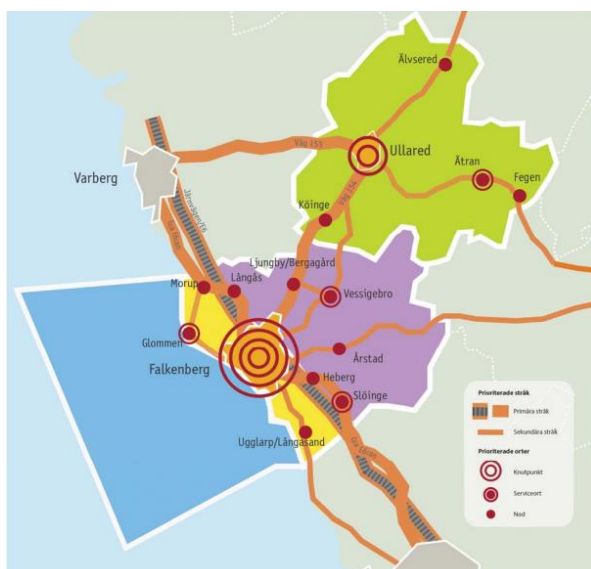


Bild på knutpunkt, serviceort och noder i Falkenbergs kommun

Fördjupad översiktsplan för norra och södra kustområdet i Falkenbergs, KS §253 laga kraft 2020-01-03. I fördjupad översiktsplan för Norra kustområdet ingår planområdet i utbyggnadsområde nr 17, som är avsett för en blandad användning med bostäder och kommersiell- och kommunal service.

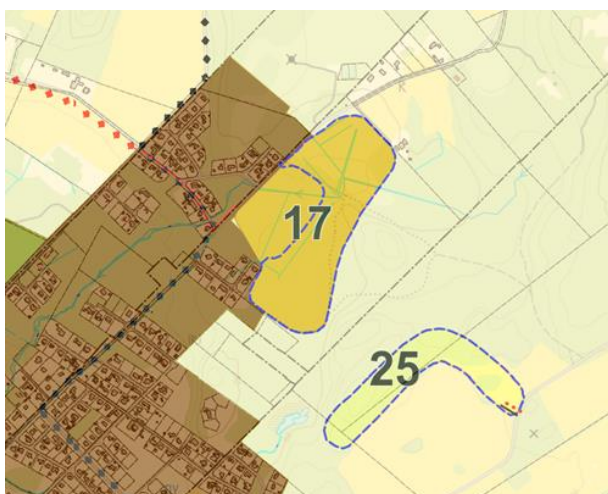


Bild på område 17 som utbyggnadsområde i den fördjupade översiktsplanen.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande nummer 4 yttrat att de endast ser att en mindre del av område 17 (ungefär likt den inre ringen på område 17) skulle kunna utgöra en komplettering av befintlig bebyggelse utifrån att de inte ser Långasand som en tätort. Länsstyrelsen ser en problematik kring tätortsdefinitionen och att det finns en gräns för hur stort Långasand kan bli utan att orsaka påtaglig skada på natur- och kulturvärdena i området.

I samband med framtagandet av ÖP 90 kom kommunen och länsstyrelsen överens om att Ugglarp skulle ses som en tätort. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) är en statistisk tätort ett sammanhängande område med minst 200 invånare. En tätort kan också växa ihop med en närliggande tätort. Ny bebyggelse mellan två tätorter kan leda till att avståndet mellan dem blir för litet för att de ska kunna klassas som två separata orter i statistiken. Detta är något som Falkenbergs kommun hävdar har skett med Långasand och Ugglarp.

Källa SCB: 2010 var Långasand och Ugglarp två orter.

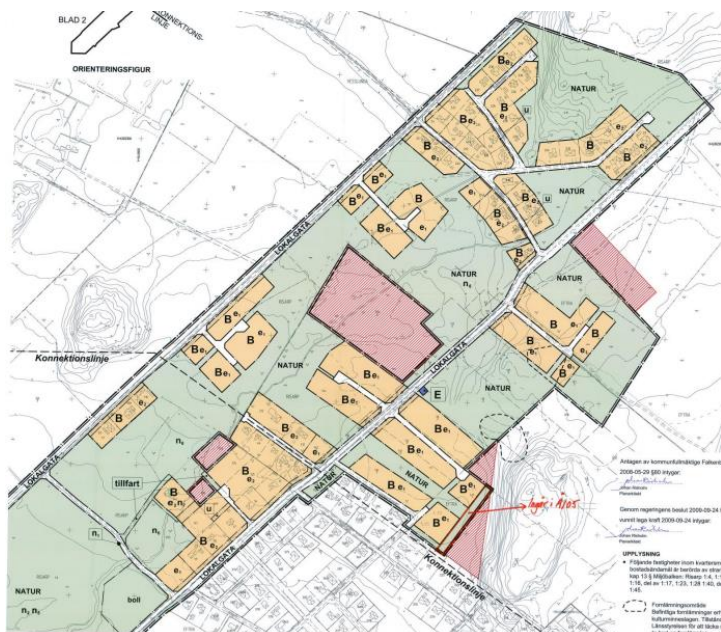
Källa SCB: Invånarantalet för Långasand och Ugglarp var 2015 = 790 personer och 2020 = 866 personer.

Falkenbergs kommun eftersträvar en gemensam utveckling av Långasand och Ugglarp som tätort och att exploatering ska kunna genomföras i områden för riksintressen men utan att friluftsliv eller rekreation i området påverkas på ett oacceptabelt sätt. En exploatering bedöms inte påverka tillgången till områdena gällande friluftsliv och rekreation på ett allsidigt sätt.

I Miljöbalken kapitel 4 beskrivs särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten inom områden med riksintressen. Där beskrivs det att en exploatering inom en tätort inte ska hindras på grund av riksintressena men att i områden som inte utgör en tätort kan endast kompletterande bebyggelse tillkomma.

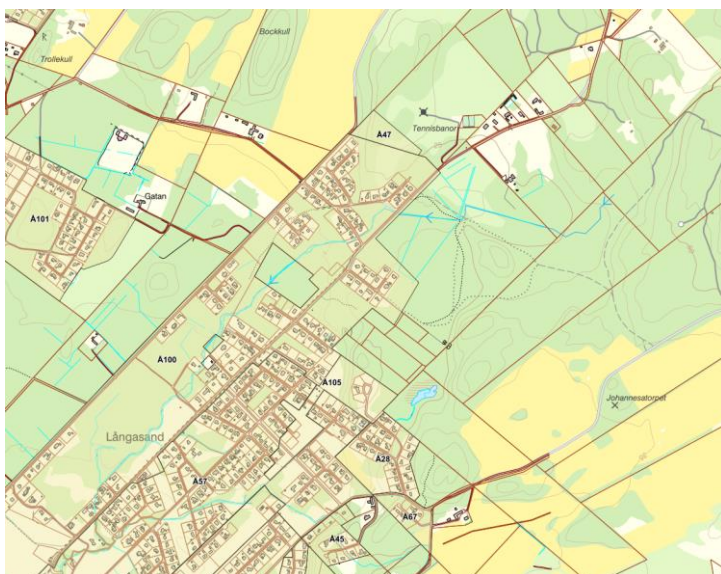
Detaljplaner

Fastigheten Eftra 3:3 är i söder delvis planlagd med detaljplan Å100 som vann laga kraft 2009-09-24. Planförslaget överlappar en del av Å100 där det inom fastigheten anges natur. Planförslaget anger samma användning, ytan är inkluderad i planområdet för att åtgärder för dagvattenhantering är tänkta inom ytan. Genomförandetiden för Å100 har gått ut.



Bilden visar detaljplan Å100 där nytt planområdet angränsar i nordöst.

I området finns flera andra gällande detaljplaner, vilket tyder på att området har vuxit organiskt större under en tid.



Bilden visar detaljplanerade områden som är markerade i ljus gult.

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). Översiktsplanen 2.0 och den fördjupade översiktsplanen är en del i att marken i Falkenberg lokaliseringssprövas och är vägledande för planläggning. Den anger utgångspunkter och riktlinjer för lokalisering och utformning av den byggda miljön och omfattar grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Området bedöms lämpligt för bostäder, förskola och service. Planområdets avgränsning och bebyggelsen har utformats med hänsyn till befintliga landskapselement och landskapsbild. Att planområdet exploateras bedöms stärka det rörliga friluftslivet då stor del av området idag består av svårgenomträngligt sly. Området tillgängliggörs med nya strövområden. Stugorna eller enheterna som placeras längst in på den sydöstra delen av planområdet kan serva det rörliga friluftslivet gällande övernattnings.

Dagvattenutredningens föroreningsanalys visar att dagvattenutsläpp inte kommer att medföra någon negativ konsekvens på recipient. Det bedöms i dagsläget inte finnas någon övervägande risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

Riksintressen och Natura 2000

Riksintresset för högexploaterad kust enligt Miljöbalken 4 kap 4 § berör hela planområdet.

Riksintresset för kust-turism-friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap 2 § berör hela planområdet.

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB som anger att fritidsbebyggelse endast får tillkomma i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Planområdet omfattas av Hallands kustområde, i 4 kap 2 § MB anges att inom dessa område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Inom kustområdena kan exploatering ske om de inte möter något hinder inom 2-8 §§ MB och om de kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Falkenbergs kommun växer och behöver fler bostäder. Det sker inflyttning till både permanentboende och för fritidsbebyggelse. Bostäder ses som ett samhällsintresse. Detaljplaneförslaget möjliggör ett flertal nya bostäder och kommunen bedömer därför att exploateringen kan betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Falkenbergs kommun har en uttalad ambition om att hela kommunen ska växa, inte bara staden. Tillkomst av nya bostadsområden i kustområdet ska dock ske med varsamhet och nybyggnation bör ske inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden. Planförslaget bedöms förenligt med

hushållningsbestämmelserna och bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintressena.

Aktuellt område bedöms lämpligt att bebygga då det ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen sker i anslutning till Långasandsvägen där nya lokalgator kommer att angöras. Utbyggnaden i lägen som ligger med behörigt avstånd från strand påverkar inte naturen närmast hav, strand och strandängar som karakteriserar kustområdet. Detta då havet som är cirka 1,6 kilometer söder från planområdet. Riksintresset för högexploaterad kust bedöms därmed inte påverkas negativt då den föreslagna bebyggelsen är långt ifrån strandzonen. Områdets befintliga rörliga friluftsliv bedöms inte påverkas negativt utan snarade förstärkas.

Exploateringen bedöms inte innebära påtaglig skada på områdets geografiska natur- och kulturvärden då stor hänsyn tagits till befintliga landskapselement. Landskapsbilden i området med bebyggelse och natur som omväxlas kommer att bestå men förändras på själva fastigheten.

Närmaste Natura 2000-område är naturreservatet Ullarp som ligger cirka 2,5 km från planområdet.

Grimsholmens naturreservat ligger cirka 4,5 km sydväst från planområdet. En exploatering inom planområdet bedöms inte påverka natura 2000-områdena negativt enligt undersökning om betydande miljöpåverkan (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Cirka 1 km sydväst om planområdet och längs strandkanten finns ett riksintresse för naturvård (Bobergs udde-Ringenäs) och Vesslunda naturreservat som inte bedöms påverkas negativt.

Cirka 500 meter sydväst om planområdet finns ett område med riksintresse för friluftsliv (FN 10 Skrea-Tylösand) som inte bedöms påverkas negativt.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs av strandskydd från vattendrag/bäck och av biotopskyddad gärdesgård (sten) enligt MB. Ingen åverkan planeras för gärdesgården som är biotopskyddad. I plangränsen anges användningen allmän plats natur Ingen dispens kommer att sökas.



Bild på gärdesgård i plan/fastighetsgräns i söder

Inom planområdet finns ett vattendrag avseende en bäck på cirka 2 meters bredd som omfattas av det generella strandskyddet som infördes 1975 enligt 10 § lagen som införande av MB samt 7 kap 15 § PBL. Området har inte tidigare varit planlagt.

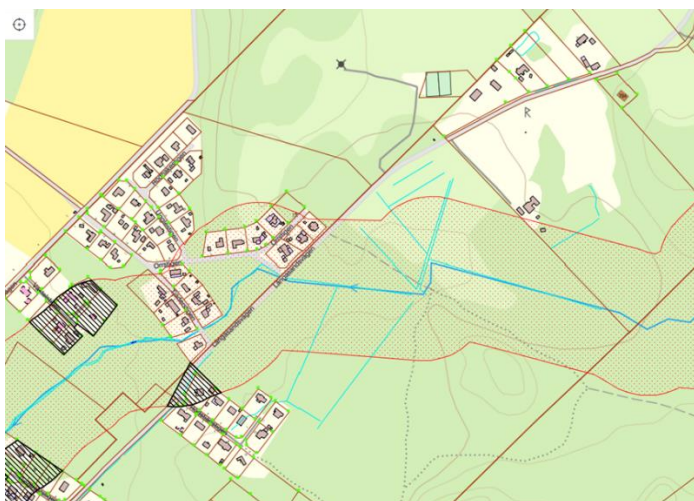


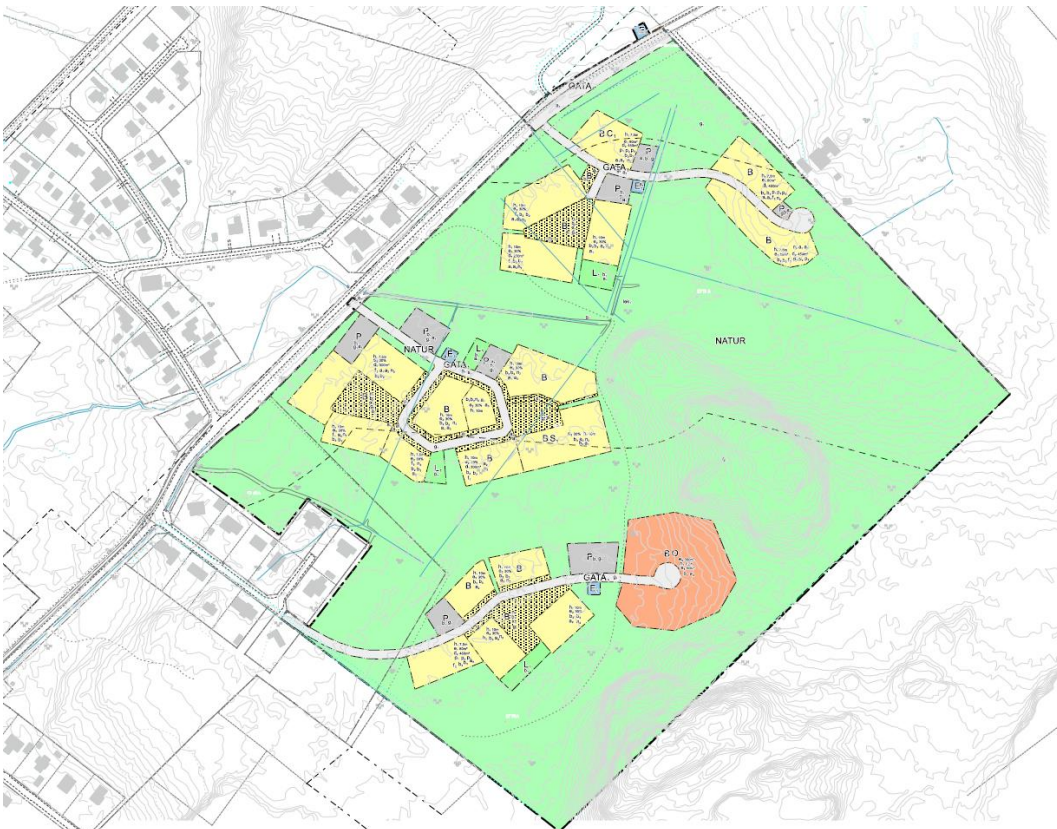
Bild visar vattendrag och strandskyddat område som är prickat

Vattendrag som rinner genom Eftra 3:3 rinner sedan söderut längs med en del av bebyggelsen i Långasand ner mot havet. Strandskyddet för samma vattendrag upphävdes 2008-01-17 beslut 511-8972-07 i samband med planläggning av detaljplan Å100. Om området av någon anledning inte längre skulle omfattas av en detaljplan återinträder strandskyddet.



Bild på strandskyddat vattendrag på Eftra 3:3

Detta strandskydd föreslås upphävas på kvartersmark inom fastigheten Eftra 3:3 enligt 7 kap § 15 MB. Planbestämmelse a₁ Upphävande av strandskydd anges på kvartersmark där strandskyddet ska upphävas som ligger inom 100 meter från vattendraget.



Plankarta visar en administrativ gräns som motsvarar gränsen för strandskydd där kvartersmarken innanför linjerna föreslås upphävas från gällande strandskydd.

Ett särskilt skäl för upphävandet på kvartersmark är att området behöver tas i anspråk för att kunna möjliggöra för flertalet bostäder inom den privatägda fastigheten Eftra 3:3. Eftra 3:3 har pekats ut som utbyggnadsområde i den fördjupande översiktsplanen för norra och södra kusten och där bostadsutbyggnaden bedöms vara av ett mycket angeläget intresse. Upphävandet bedöms inte få någon negativ inverkan på växt- och djurlivet.

Detaljplaneförslaget försämrar inte väsentligen livsvillkoren för djur- och växtarter. Inga naturtyper som är hotade, särskilt skyddsvärda eller utgör livsmiljö för särskilt skyddsvärd djur- eller växtart berörs. Aktuellt område är en privat tomt men har en del rekreationsvärden, detaljplanen stärker denna tillgänglighet och rekreationsvärden. I enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 c § bedöms följande särskilda skäl föreligga för upphävandet av strandskydd inom delar planområdet enligt punkt 5.

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

Enligt prop. 2008/09:119 är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett angeläget allmänt intresse, förutsatt att den planerade åtgärden långsiktigt kan ge fördelar för samhället. Exploateringen inom Eftra 3:3 bedöms ge fördelar för Långasand och Ugglarps utveckling och på lång sikt. Ett område med tillfälligt boende bedöms även gynna besöksnäringen. En tomt förses med centrumverksamhet vilket kan skapa möjligheter för service genom butik, restaurang eller café. Ett område förses även med möjlighet till förskola där ytorna med gårdstun samt tillagningskök eller sophantering skulle kunna samnyttjas med trygghetsboendet.

Att fortsätta bygga likt och invid befintlig bebyggelse, längs Långasandsvägen bedöms vara den mest fördelaktiga placeringen av ny bebyggelse.

Vattendragets sträckning kommer inte att ändras och förutom byggnation på planerad kvartersmark planeras ingen åverkan på vattendraget. Inom allmän plats natur kan strandskyddet fortsatt gälla där tillgången till vattendraget säkras genom planläggningen som allmän plats och ingen bebyggelse i direkt anslutning. Inga andra åtgärder som skulle hindra allmänheten tillgången till vattendraget planeras. Endast åtgärder för fördröjning och rening likt en torrdamm kommer att utföras i anslutning till att vattendraget når Långasandsvägen för att justera flödesmängden. Ansökan om dispens kan vid behov sökas hos Länsstyrelsen för åtgärder som grävning eller anläggning vid åtgärder för dagvattenhantering inom allmän platsmark. Vid dispens gäller fortfarande strandskyddet.

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). Skälen för bedömningen är att den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet (bilaga A).

Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens natur- och landskapsvärden kommer delar av områdets karaktär att förändras från natur till tomtmark och skogsmarken kommer till viss del att försvinna. Dock förväntas områdets koppling till natur och möjligheter för rekreation och friluftsliv förstärkas vid genomförande av detaljplanen och således ha positiv påverkan på riksintresset för friluftsliv.

Riksintresset för högexploaterad kust bedöms inte påverkas negativt då den föreslagna bebyggelsen är långt ifrån själva strandzonen.

Strandskyddet behöver upphävas för att planområdet ska kunna genomföras enligt plankarta, påverkan för detta skyddade område beskrivs som således stort.

De faktorer som påverkas är framför allt strandskydd, förändrad markanvändning, dagvattenhantering, eventuella fridlysta arter och trafiksäkerhet i relation till fotgängare och cyklister. En naturvärdesinventering föreslås genomföras inför granskning.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av naturmark. Området består i huvudsak av relativt tätbevuxen sly/snår och trädbevuxen skogsmark med blandade träslag som tall, björk och gran. Det går även vattendrag genom fastigheten.



Bild på vegetation i den sydöstra delen och en bild på den centrala delen av fastigheten



Bild på vegetation i den norra delen av fastigheten.

En naturvärdesinventering är tänkt genomföras i det fortsatta planarbetet. Den kan leda till förslag till skötselbestämmelser eller restriktioner för den allmänna naturmarken om det krävs för att naturvärden och vattenknutna värden ska kunna bevaras.

Inom fastigheten Eftra 3:3 i öster finns berg med stora höjdskillnader. Planområdet är relativt plant och marknivån vid utförda undersökningspunkter varierar mellan +19,6 och +22,0. En markteknisk undersökning har genomförts för området (bilaga C 2023-02-03) av Sigma. Markens övre lager består av ca 0,-0,3 m mulljord, torv eller torvhaltig sand följt av siltig lera eller siltig sand som följs av lera.

Det finns en anlagd våtmark i norr på angränsande fastighet som reglerar vattennivån utifrån årstid. Denna våtmark syftar inte till att förbättra planområdets dagvattenhantering.

Inom planområdet finns även ett område som beskrivs som våtmark eller sumpskog. Här samlas det ytvatten som inte helt leds bort genom diken. I denna del av området finns höga grundvattennivåer i marken som behövs som ytliga och har en trög avledning i kombination med utjämning (bilaga D VA-utredning, 2023-02-28 Markera).

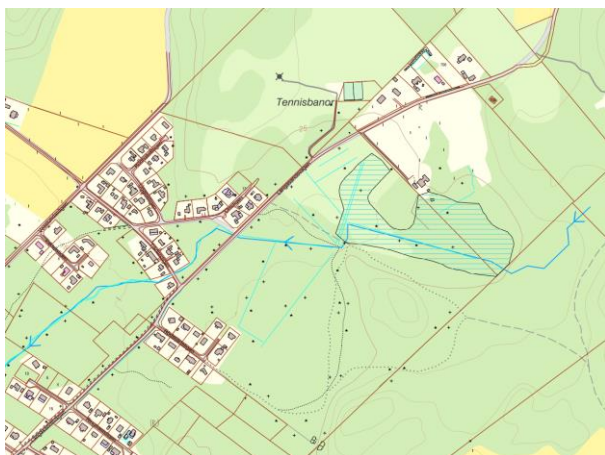


Bild visar utbredning av sumpskog i blått skrafferat område

Detta område ska lämnas i stort sett oberört förutom en väg. Bebyggelse tangerar området men placeras inte inom området. Våtmark är en plats för hög biologisk mångfald och ekosystemtjänster och boplats för många arter. Sumpskog har inget formellt skydd såsom naturreservat, biotopskydd eller naturminne. Generella rekommendationer är att undvika åtgärder inom sumpskog. En sumpskog är en ofta mindre produktiv skog på blöt eller fuktig mark och klassas som en hänsynskrävande biotop.

I framtiden finns det möjlighet att restaurera eller underhålla våtmarken men det ställs inget krav på det i detaljplanen. Det finns även möjlighet att söka bidrag för åtgärder.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning planeras att påbörjas i maj.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (bilaga B, Geoteknisk utredning) av Sigma. Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem eller skredrisk förekomma.

Lerlager finns inom planområdet och kan påverka grundläggning beroende på mäktighet och utbredning. Lerans sättningsegenskaper bör studeras mer detaljerat i samband med projektering. Delar av planerad anläggning beskrivs kunna grundläggas med platta på mark eller plintar, men utbredningen och mäktigheten av det lerlager som identifierats i samtliga delområden måste utredas vidare (bilaga B). Pågrundläggning kan i detta skede inte uteslutas inom delar av området men eventuella pållängder och pålstopp har inte studerats grundligt i detta skede. En fördjupad geoteknisk undersökning kompletterad med markradonundersökning bör göras inför projektering. Detta för att bland annat klarlägga exakt grundläggningssätt och eventuellt behov av radonsäker konstruktion (bilaga B).

Ett större område undersöktes 1991 där planområdet bedömdes ha lågrisk för radon. En markradonundersökning kommer att genomföras och redovisas inför granskning. Tidigare mätning i samband med den geotekniska undersökningen misslyckades.

Översvämning

Planområdet ligger på lägst +19,6 meter över havet. VA-utredningen (bilaga D) föreslår att byggnader placeras minst 0,4 meter över anslutande gata för att få till ett fall från byggnader.

I Falkenbergs kommuns klimatanpassningsplan beskrivs flera olika faktorer som havsyttehöjning, kraftigt skyfall och vattendrag vid maximalt flöde bidra till översvämning. Sett till dagvatten- och skyfallshantering planläggs en större yta med allmän plats natur där dagvattendamm/översvämningssyta kan placeras. Då

planområdet inte ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten måste huvudmannaskapet för dagvattenhantering åläggas en gemensamhetsanläggning eller en förening. Inom planområdet kommer det finnas stora ytor som inte är hårdgjorda vilket är bra i förhållande till markavvattning och upptagningsförmåga. Beräkningen utifrån ökande nederbördsmängder hanteras i avsnittet om teknisk försörjning och dagvatten. Årsmedeltemperaturen bedöms i klimatanpassningsplanen kunna öka i framtiden där den ökar något mer i inlandet än vid kusten. I Falkenbergs kustområde finns det beräkningar att ökningen kan bli mellan 2,4-4 grader. Värmebölja är en annan problematik men som främst drabbar områden med tätare bebyggelse och stor andel hårdgjorda ytor. Planområdet omfattar både grönstrukturer som kan fungera temperaturreglerande genom skuggeffekter samt innehåller vattenytor (damm) som även kan vara temperatursänkande.

Djurhållning

Ingen känd djurhållning i närheten av planområdet.

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Kusten och kustbygden i Falkenberg har generellt mycket höga landskapsbildsvärden och kulturhistoriska värden. Bebyggelsen i Långasand är småskalig och utgörs främst av enbostadshus uppförda under 1900-talet. Området präglas av mycket grönska. Planområdet är placerat i utkanten av befintlig bebyggelse utmed skaftvägar som blandas med grönska. Landskapsbilden från Långasandsvägen består av tät bevuxen sly och skog, i bakkant (öster) av området finns berg och genom området går stigar och vattendrag. Den gröna landskapsbilden bevaras genom att befintlig natur/träddrå i anslutning till vägen bibehålls. Endast en del av bebyggelsen når ut mot Långasandsvägen kommer vara synlig, resterande bebyggelse finns längre in i området ska inte bli framträdande utan främst kunna skymmas mellan grönskan.

I planprocessen har stor vikt lagts vid utformning och hur bebyggelsen ska kunna integreras i landskapet så att områdets landskaps-, naturvård- och kulturmiljövårds värden inte går förlorade. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på landskapsbilden eller kulturmiljövärden. Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan beskrivs påverkan på landskapsbilden som måttlig (bilaga A).

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i Långasand består av enbostadshus som främst nyttjas som fritidshus. Bebyggelsen har uppförts under 1900-talet med inslag av lite nyare från 2000-talet. Sadeltak dominerar men några av de nyare husen även har platta tak eller pulpettak. Tillåten byggnadsarea varierar inom området med upptill 170 m²

för en sammanlagd yta med huvudbyggnad och komplementbyggnad och en nockhöjd på cirka 7 meter.

Att det finns flera detaljplaner i området tyder på att området har vuxit organiskt under en tid. Bebyggelsen med tomter i kvarter som utgår ifrån skiftgator från Långasandsvägen är vanlig i den norra delen. Närmre stranden står byggnaderna tätare och är inordnade i ett nätverk av raka gator. I de norra delarna är bebyggelse i mer kuperad och skogig terräng. Bebyggelsestrukturen i den norra delen består av mindre kvarter med fritidshusbebyggelse som förgrenar sig från Långasandsvägen.



Bilder på lite nyare och lite äldre bebyggelse i Långasand.

Planerad bebyggelse

Bebyggelsen föreslås utformas i trä för en hållbar byggnation som även bidrar med en känsla av samhörighet med naturen. Små trädgårdar där naturen kommer nära inpå huset har varit en utgångspunkt. Bebyggelsens höjd är lägst ut mot Långasandsvägen.

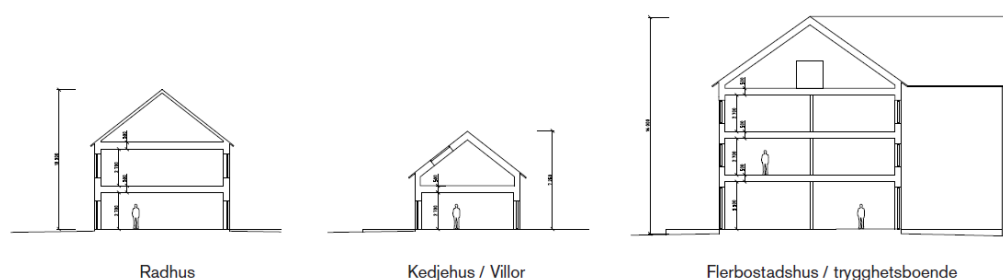


Bild visar en sektion radhus, villa/kedjehus och flerbostadshus. Illustration Kjellander Sjöberg

Rad- kedjehus placeras tätt emot gårdstunen för att skapa ett definierat rum som gårdstunen utgör, baksidan blir mer öppen där övergången mellan den mindre egna uteplatsen får en sömlös övergång till allmän plats naturmark. En- och tvåbostadshusen som villorna utgör får lite större tomter med ett mer öppet kvarter, storleken på byggnaderna gör dock att de upplevs småskaliga. Ett referensprojekt för området är Källsprångsvägen i Viskafors, Borås. Där det är mindre bostäder som har en mindre uteplats och naturen direkt inpå husknuten.



Bild från Källsprångsvägen i Viskafors, Borås.

Flerbostadshusen med tre våningar skapar variation med sin högrenockhöjd, men uppbrutna byggnadsvolymer minskar ett klumpigt intryck. Flerbostadshusen föreslås uppföras med trästomme och träfasad för att knyta an till den naturnära miljön.

Ett område förses med både användningen B-bostad och O- tillfällig vistelse. Stugorna eller hytterna inom detta område skulle kunna drivas som ett hotell med hotellrum för naturturism likt trakthotell i Småland som är ett referensprojekt. De skulle även kunna användas som andelsstugor där en familj äger varje stuga med endast får nyttja sin stuga några veckor per år, resterande av veckorna kan stugan hyras ut. Andelsstugor är vanligt t ex på Gotland. Syftet med stugorna är inte varaktig vistelse. Gränsdragning mellan tillfällig vistelse och B- bostad är otydlig, varav bägge användningarna anges. 600 m² är den maximala byggrätten för byggnadsarea, ytan en byggnad tar upp på marken. Nockhöjden är 7,5 meter och varje byggnad får maximalt vara 50 m² bruttoarea (sammanlagd area). Ett maximalt utnyttjande skulle kunna innebära 10 stugor á 50 kvm samt två gemensamhetshus á 50 m².



Bilden visar Trakt hotell och deras hotellrum på plintar

Källa, hämtad 2023-03-20:

https://traktforesthote.com/sv/?gclid=CjwKCAjwiOCgBhAgEiwAiv5whOA7ZWtbzy-IXj6hOh7HabbPLm1FDo6cKXeVrjBrp4pgWnAeuebFERoCiolQAvD_BwE

Planförslaget

Allmän plats

GATA₁

Lokalgata (Långasandvägen)

Lokalgata avseende den befintliga Långasandsvägen. Vägområdet är bredare än befintlig väg för biltrafik för åtkomst till mindre lokalgator eller strandzonen. Vägområdet möjliggör för bland annat gata, dike, gångväg och belysning.

Motiv: Ett brett vägområde möjliggör för utveckling/breddning av vägen eller tillbehör.

GATA₁

Lokalgator (nya)

Lokalgata med infart från Långasandsvägen. Avsedd för biltrafik med låg hastighet i bostadskvarter för trafik som har sitt mål vid gatan. Vägbredd 7 möjliggör för gata, mindre dike, belysning och elskåp. Lokalgatorna förses med rundkörning eller vändplan med 20 meter i diameter. Lokalgatorna möjliggör inte för genomfartstrafik.

Motiv: Allmän behov av nya gator för att nå fram till nya fastigheter.

NATUR

Allmän plats natur

Friväxande grönområde som endast har begränsat underhåll. Även mindre park, friluftsanläggning och komplement ingår. Dagvattenhantering ingår.

Motiv: Säkerställa att området bevaras som grönområde med gröna stråk mellan bebyggelse. Området ska vara tillgängligt för allmänheten.

Egenskapsbestämmelse för allmän plats

a₁

Upphävande av strandskydd

Upphävande av strandskydd inom kvartersmark.

Motiv: Upphäva strandskydd från mindre vattendrag inom kvartersmark. Ett upphävande av strandskyddet är en förutsättning för att kunna bebygga området.

Lek₁

Lekplats

Lekplats kan anordnas inom egenskapsgränsen (samma som strandskydd) inom allmän plats NATUR.

Motiv: Möjliggöra för lekpark inom planområdet

Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen möjliggör för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motiv: Att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med detaljplanens syfte.

O

Tillfällig vistelse

Bestämmelsen möjliggör för boende av tillfällig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Enheterna kan nyttjas som hotell, stugor och kan även vara andelsägda.

Motiv: Avsikten är att möjliggöra för semesterbostäder till det rörliga friluftslivet.

C₁

Centrum, butik, restaurang

Bestämmelsen möjliggör för service inom centrum avseende möjlighet till restaurang, café, butik. Även komplement ingår i användningen.

Motiv: Möjliggöra för service inom planområdet.

S₁

Förskola

Bestämmelsen möjliggör för en mindre förskola på cirka 2 avdelningar. Vissa funktioner kan samutnyttjas med intilliggande trygghetsboende.

Motiv: Möjliggöra för förskola inom planområdet.

L₁

Odling - Koloniområde

Bestämmelsen möjliggör för privata eller gemensamma odlingslotter till de boende inom området. Koloniområde är en undergrupp och en precisering av användningen odling och djurhållning. Koloniområde avser trädgårds- koloni- och odlingslotter.

Motiv: Möjliggöra för mark som kan nyttas till privata eller gemensamma odlingslotter till de boende inom området.

E₁

Transformatorstation

Transformatorstation är en teknisk anläggning. Endast transformatorstation är tillåtet inom användningen.

Motiv: Säkerställa att funktioner för el inom planområdet då de är en förutsättning för planförslaget.

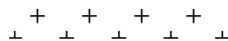
Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

På marken får inga byggnader uppföras.

Motiv: Reglera byggnaders placering i förhållande till anslutande gata eller fastighet. Säkerställa god brandsäkerhet och avstånd från byggnad till fastighetsgräns.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Med komplementbyggnad avses miljöhus, förråd som komplement till bostäderna. Gäller inom gårdstunen. Komplementbyggnaderna får inte påverka tillgängligheten och framkomligheten till bostäderna.

Motiv: Möjliggöra för miljöhus och mindre förråd inom gårdstun.

Höjd på byggnadsverk

h_1

Högsta tillåtna nockhöjd är <angivet> i m.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter för en- och tvåbostadshus och kedjehus.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter för enheter inom tillfällig vistelse

Högsta nockhöjd är 10 meter för radhus, förskola och centrumverksamhet.

Högsta nockhöjd är 16 meter för flerbostadshus och trygghetsboende

Motiv: Möjliggöra och begränsa byggnaders höjd inom planområdet.

Markens anordnande och vegetation

n_1

Marken får inte användas för parkering förutom parkering till rörelseförhindrad eller angöring.

Motiv: Ytan för gårdstunen (förutom tun vid trygghetsboende och förskola) ska inte nyttjas till parkering förutom parkering avseende parkering till rörelseförhindrade eller angöring. Ytan ska nyttjas för gemenskap, lek eller komplementbyggnad. Ytan ska även vara genomsläpplig.

n₂ Byggnader ska placeras minst 0,4 meter över nivå för anslutande gata/tun.
Motiv: Reglerar höjdsättning av byggnad i förhållande till tun/gata för att säkerställa att ytvatten rinner från byggnaderna.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x₁ Markreservat för gång-och cykeltrafik
Motiv: Ytan inom gårdstunen ska vara fri att nyttja för allmänheten gällande passage.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning
Inom natur kan gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten upprättas.

Inom lokalgata kan gemensamhetsanläggning för gata/vägändamål upprättas.

Inom parkering kan gemensamhetsanläggning för gemensam parkering för de boende upprättas.

Motiv: Säkerställa ansvarsfördelning av allmänna ytor som gator och naturmark samt ytor inom kvartersmark.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
Motiv: Reglerar placering och avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgränser. Säkerställa avstånd mellan huvudbyggnader kopplat till brandskydd samt avstånd till gata kopplat till sikt.

p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
Motiv: Reglera att komplementbyggnad som garage, carport eller gäststuga eller likande ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Byggnader som inte innehåller bostadsrum kan placeras närmare fastighetsgräns.,

p₃ Garage/carport ska placeras minst 6 meter från lokalgata:

Motiv: För att möjliggöra för biluppställning och god sikt vid in- och utfart.

Utformning

- f₁** Endast radhus
- Radhus är sammanbyggda med huvudbyggnader.
Motiv: Säkerställa variation i bebyggelse och att byggnation utgör sammanbyggda enheter.
- f₂** Endast friliggande en- och tvåbostadshus
- Enbostadshus avser villor. Tvåbostadshus avser parhus med två lägenheter.
Motiv: Säkerställa att byggnation utgörs av friliggande enheter
- f₃** Endast kedjehus
- Kedjehus är sammanbyggda med komplementbyggnad och huvudbyggnad. Motiv: Säkerställa variation i bebyggelse som utgör sammanbyggda enheter.

Utförande

- b₁** Marken ska vara genomsläpplig
- Ytan får inte hårdgöras med icke genomsläppligt material. Gräsarmering, grus eller andra genomsläppliga material kan användas.
Motiv: Med hänsyn till dagvattenproblematik i Långasand ska ytan vara genomsläpplig och infiltrerbar.
- b₂** Minst 20% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig
- Ytan får inte hårdgöras med icke genomsläppligt material. Gräsarmering, grus eller andra genomsläppliga material kan användas.
Motiv: Med hänsyn till dagvattenproblematik i Långasand ska ytan vara genomsläpplig och infiltrerbar
- b₃** Källare får inte finnas.
- Motiv: Med hänsyn till dagvattenproblematik i området tillåts inte källare.

Utnyttjandegrad

- e₁** Största byggnadsarea är <angivet> m²
- 80 m² byggnadsarea gäller för en- och tvåbostadshus.
- e₂** Största byggnadsarea är <angivet> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

- 30 % av fastighetsarean gäller för flerbostadshus, kedjehus och radhus.
- e₃ Största byggnadsarea är 600 m² inom användningsområdet
- Gäller för total byggnadsarea inom område för enheter inom användningen B-bostad och O-tillfällig vistelse.
- e₄ Största bruttoarea är 50 m² per byggnad
- Gäller per enhet/byggnad inom område för enheter inom användningen B-bostad och O-tillfällig vistelse.
- e₅ Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Möjliggöra och reglera för byggnadsarea och eller bruttoarea per byggnad eller total yta inom egenskapsgräns eller användningsområde.

Villkor för lov

- a₂ Bygglov får inte ges för Bostäder förrän VA och gata kommit till stånd
- Motiv: Kommun är inte huvudman för allmän plats. Säkerställa att utbyggnaden görs av VA och gator innan de planerade tomterna ansöker om bygglov.
- a₃ Bygglov får inte ges för Bostäder förrän VA och gata kommit till stånd
- Motiv: Kommun är inte huvudman för allmän plats. Säkerställa att utbyggnaden görs av VA och gator innan de planerade tomterna ansöker om bygglov.

Buller och vibrationer

Det har inte tagits fram någon trafikutredning eller trafikbullerutredning.

Långasandsvägen anger 40 km/timmen vid mitten av planområdet, tidigare är det 60 km/timmen. Långasandsvägen är ingen genomfartsväg utan nyttjas under höst, vinter och vår nästan enbart till de få åretruntboende i området. Under sen vår och sommar är det en mer trafikerad väg då besökare ska nå stranden. Generellt bedöms inte planområdet som bullerutsatt. Lokalgatorna inom området bedöms inte försämrade befintlig bullersituation avsevärt.

Offentlig och kommersiell service

Vid Ugglarps camping cirka 3 km sydost om planområdet finns en mindre servicebutik för livsmedel som är öppen under sommarsäsong, vid campingen finns också en restaurang.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Slöinge cirka 7 km nordost. Cirka 1,5 – 4,5 km från planområdet finns flertalet gårdsbutiker.

Cirka 1 km söder ut finns Strandstugan (Nya Strandstugan) som används som restaurang eller café. Det finns en utökad byggrätt i detaljplan Å100 som medger utöver butik- och caféverksamhet även vandrarhem/pensionat.

Planområdet möjliggör för restaurang, café och butik inom centrum. Detaljplanen möjliggör för trygghetsboende med gemensamhetslokal i bottenplan samt mindre förskola.

Friytor, rekreation och lek

Det finns tennisplaner på andra sidan Långasandsvägen, det finns sommartid tennisskola, fotbollsskola och strandvolleybollstuneringar, strandgymnastik, löptävlingar med mera i området som Långasands idrottsförening arrangerar. Det finns därmed möjlighet för barn, ungdomar och vuxna att enkelt kunna ta sig till aktiviteter utan bil, dock under begränsade delar av året. Det finns även Långasands byalag som är en förening som bildades 1957 vars syfte är att skapa gemenskap och trivsel där de är arrangörer till olika aktiviteter och firande på olika delar av året.

Havet och sanddynorna ses som ett område för rekreation.

Det finns en lekplats i Långasand, planförslaget möjliggör för lekplats och eller utegym på naturmark. Dessa tillägg föreslås inte utformas med plast eller starka kulörer utan i naturmaterial. En variant på lekplats är en lekotop, en miljö där lek och landskap är sammanflätade. Ofta utformade i naturlika miljöer som både erbjuder lekvärden och ibland även ekosystemtjänster.

Trygghet och tillgänglighet

Marken inom planområdet sluttar lätt. Det bedöms finnas goda förutsättningar att kunna uppfylla krav på tillgänglighet.

Det finns plats inom vägområdet för att sätta upp belysningsarmaturer vilket kan bidra med trygghetskänsla. Stigar och vägar och grönområdet är placerat på allmän platsmark vilket gör att den förbli tillgänglig för allmänheten. Gårdstunen blir tillgängliga genom planbestämmelsen x₁ som omfattar ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Tillgänglighet gällande parkering och angöring för bostäder som inte angränsar till allmän väg säkerställs inom gårdstunen. Bostäderna ska vara tillgängliga vilket säkerställs genom PBL och BBR.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns i Getinge, inom cirka 14 km avstånd. På www.msb.se finns info om var skyddsrum finns.

Gator och trafik

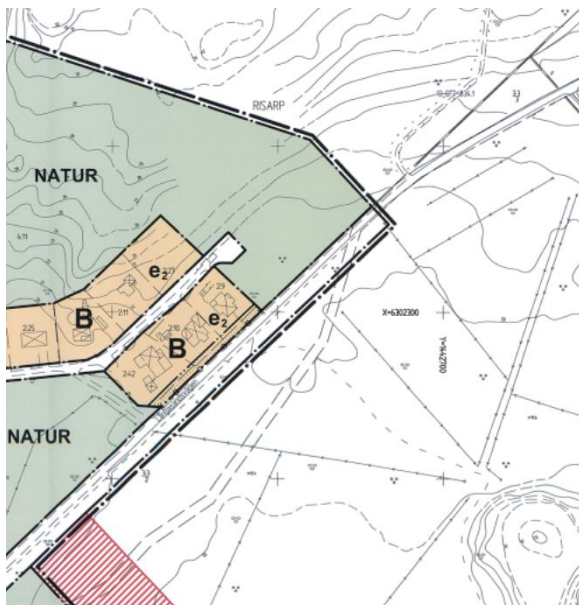


Bild visar vägområde för Långasandsvägen i detaljplan Å100

Gång- och cykel

Det finns ingen cykelväg i närområdet.

Det finns en grusad gångbana som färdigställdes 2020 av Långasands samhällsförening som går längsmed Långasandsvägen. Den slutar i höjd med Tjäderstigen. En del av Långasandsvägen som är parallell med Eftra 3:3 är med i detaljplanen Å100 som allmän väg med stort vägområde (upp till 13 meter). Aktuell detaljplan fortsätter att planlägga Långasandsvägen på samma sätt med ett väl tilltaget vägområde. Inom användningen allmän gata är det planenligt med gång- och cykelväg vilket gör det möjligt för en förlängning av gångbanan delvis inom planområdet, fast på motsatt sida av Långasandsvägen. Det är dock upp till planens huvudman att besluta om och genomföra en sådan anläggning. Förutom gång- och cykelväg ingår även dike, belysning och busshållplats inom användningen gata.

På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken. Det pågår diskussion om en breddning av vägområdet inom mittersta klustret vilket hade möjliggjort för separerad gångväg för trafikseparering till tomterna längst in som kan nyttjas som bostäder, trygghetsboende eller förskola.

Inom gårdstunen som är kvartersmark säkerställs allmänhetens tillgång via planbestämmelsen x₁ om allmänt markreservat för gång och cykel.

Motortrafik

Planområdet angörs med bil från Långasandsvägen.

Sikten vid nya in- och utfarter till Långasandsvägen bedöms som god.

Nya lokalgator ges en bredd om 7 meter vägområde och 6 meter gata. Vägområdet kan inkludera t ex belysning, elskåp eller mindre dike. Gatorna är avsedda för biltrafik med låg hastighet i bostadskvarter för trafik som har sitt mål vid gatan. Lokalgatorna förses med rundkörning eller vändplan med 20 meter i diameter. Lokalgatorna möjliggör inte för genomfartstrafik.

Gårdstunen möjliggörs endast för enstaka biltrafik främst för räddningsfordon och vid flytt.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats Långasandsvägen ligger cirka 2 km norrut som har låg turtäthet. Där trafikerar linje 509 Falkenberg - Ringsegård - Boberg. Eftra korsvägen ligger cirka 3 km norrut vid Eftra by där trafikerar linje 350 Halmstad - Gullrandstorp - Haverdal - Skipås - Falkenberg

Det finns ingen trafikseparering från planområdet till busshållplatsen.

Ett genomförande av planförslaget medför inte en förbättring av kollektivtrafiken men skapar ett större behov och underlag för att kollektivtrafiken i området ska förbättras i framtiden.

Ett större vägområde för Långasandsvägen är planlagt i aktuell plan och i detaljplan Å100, där även busshållplats ingår i användningen gata.

Parkering

Gällande parkeringsnorm ska följas vid bygglov. Gemensamma parkeringar för boende i området är placerade på kvartersmark. De gemensamma parkeringsytorna får inte hårdgöras då de ska vara en yta för dagvattenhantering. En markbeläggning som är körbar med genomsläpplig är gräsarmering. Ingen parkering tillåts på gårdstun förutom vid tunet kopplat till tomterna som möjliggör för bostäder och trygghetsboende samt förskola. För villor eller parhus i anslutning till allmän väg ska parkering ske på egen tomt.

Laddning av elfordon är 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 ska ingå i Vivab:s verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintligt verksamhetsområde angränsar till fastigheten. Dagvatten ingår inte i befintligt verksamhetsområde och ska inte ingå i verksamhetsområdet. Detaljplanen möjliggör för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering inom kvartersmark och allmän plats natur.

Eftersom kommunen inte är huvudman för allmän plats gäller bestämmelse a₁: "Bygglöf får inte meddelas innan VA och gatanläggningar är färdigställda för aktuell fastighet". Egenskapsbestämmelser införs för att begränsa hårdgjorda ytor, säkerställa lämplig höjdsättning och att en del av marken förbli genomsläpplig.

En VA-utredning har genomförts (bilaga D 2023-02-28) av Markera där syftet har varit att utreda förutsättningarna för VA och hantering av dagvatten inom fastigheten. Planförslaget bedöms inte förvärra situationen för befintlig bebyggelse men det kräver öppna och/eller tekniska lösningar för dagvattenhantering. Flertalet olika åtgärder benämns i utredningen. I syfte att undvika negativ påverkan nedströms planområdet är det viktigt att ingen förändring sker av delavrinningsområden inom planområdet eller av rinnvägar inom de ytor som inte exploateras.

VA-utredningen har beräknats utifrån 29 villor, 73 radhus och 4 flerbostadshus i två plan. Planförslaget har sedan kompletterats med att en tomt även kan nyttjas till en mindre förskola och en tomt som café, restaurang eller butik. Planförslaget redovisar fler lägenheter i flerbostadshusen och en högrenockhöjd för flerbostadshusen. Högrenockhöjd/ fler våningar kan skapa ett behov av ytterligare tryckhöjning för enstaka fastigheter vilket exploatör eller fastighetsägare ombesörjer avseende investering och drift av en tryckstegringsanläggning. Tillägget med butik/restaurang/café och förskola kan bland annat påverka beräknad dricksvattenförbrukning, beräknade spillvattenflöden och brandvattenflöden. Det kan även bli aktuellt med bland annat sprinklersystem och fettavskiljare med mera som kan behöva utredas vidare.

Tillåten byggnadsarea tillåts vara maximalt 30% av fastighetsarean. Utredningen rekommenderar att området totalt ska hårdgöras med maximalt 25% vilket uppfylls genom att ytor för tun och parkering är genomsläppliga. På tomterna för en- och tvåbostadshus är maximal byggnadsarea satt till 80 m², utöver denna tillkommer hårdgjorda ytor för attefallsåtgärder.

Spillvatten föreslås transporteras inom området via självfallslösningar, med eventuell pumpning eller lågt trycksatt avlopp (LTA) i klustret i norr (bilaga D). Ett system för LTA innebär att varje fastighet har en mindre avloppspumpstation som pumpar vidare till huvudledningsnätet, detta bekostas av fastighetsägare eller exploatör. LTA föreslås då detta område har grunt förläggingsdjup.

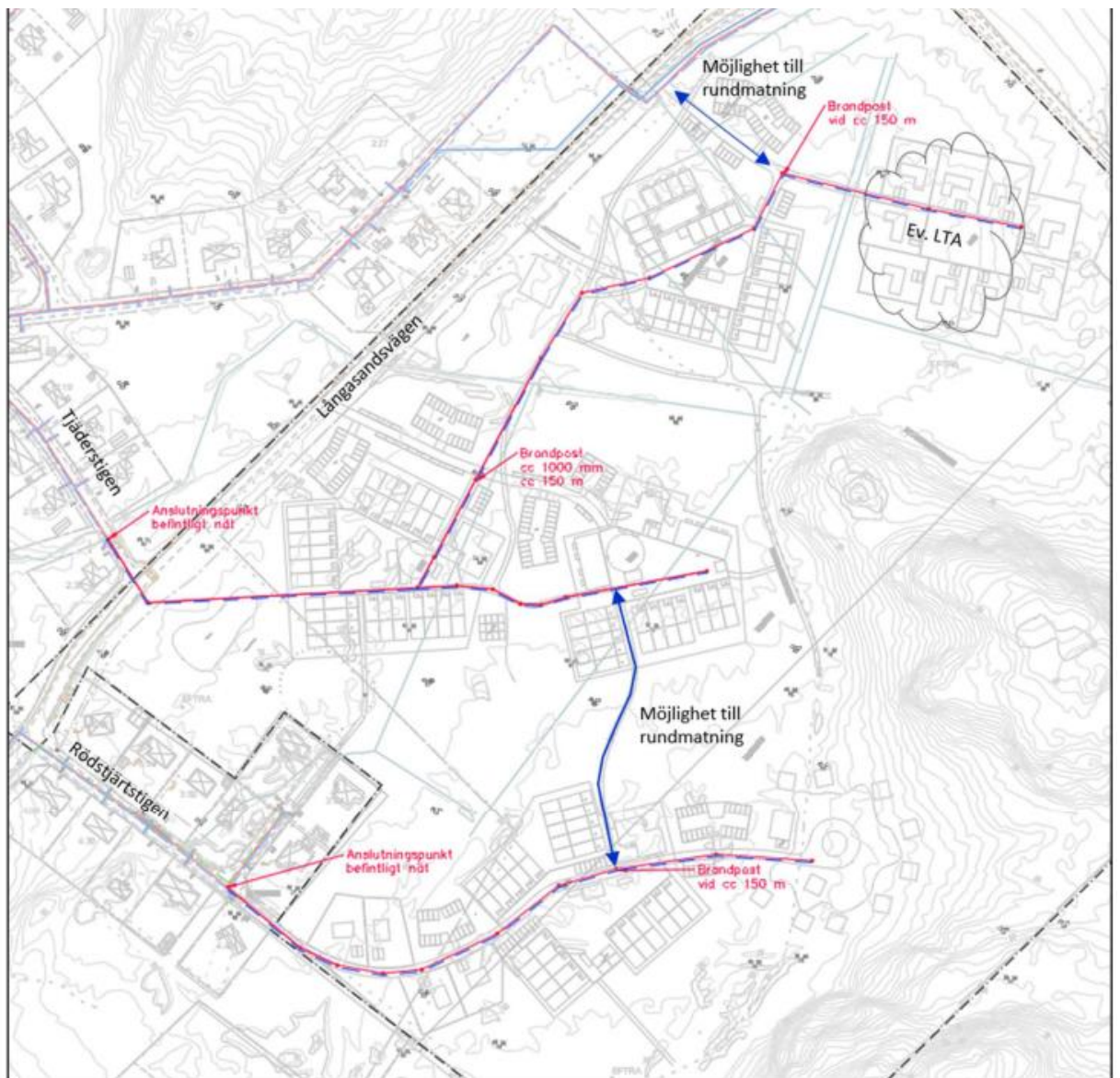
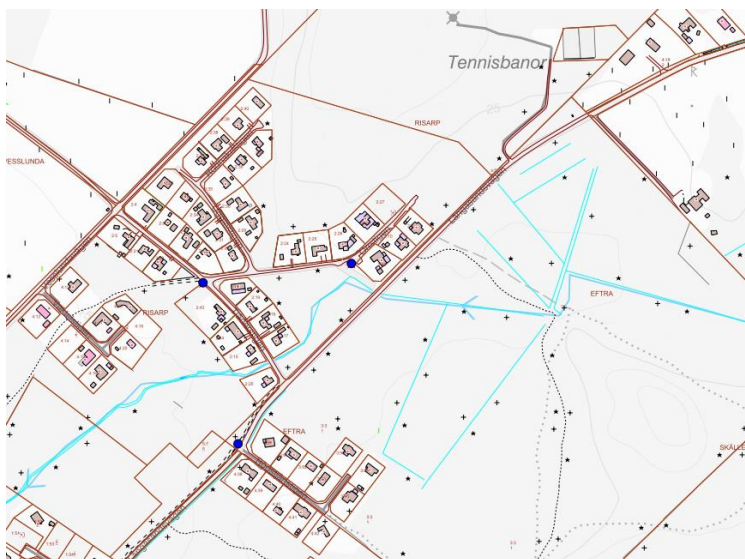


Bild visar ledningssträckning för spillvatten och dricksvatten samt planerade brandpostlägen samt eventuella LTA-stationer. Illustration från Markera

Det finns behov av nya brandposter för att området ska vara lämpligt, dessa poster säkerställs i exploateringsavtalet.



Blå cirklar markerar befintliga brandposter

Dagvatten och skyfall

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten. Det är en förutsättning att dagvatten ska lösas inom planområdet med enskilt huvudmannaskap. Dagvatten ska hanteras lokalt inom fastigheten och drivas av en gemensamhetsanläggning där dagvattnet ansluter vid en förbindelsepunkt till befintliga anläggningar för dagvatten i området som samfällighetsföreningen i Långasand idag ansvarar för. En gemensamhetsanläggning kan innehålla endast dagvatten eller även alla va-anläggningar inom planområdet.

Det finns en generell dagvattenproblematik i området vid Långasand som är ett flackt och relativt lågt beläget område. Ställvis kan det bli blött vid längre perioder med nederbörd, översvämningar har inträffat nedströms från planområdet. De komplexa förutsättningarna begränsar möjliga lösningar för dagvattenhanteringen inom området. På grund av förmodat höga grundvattennivåer i marken behövs ytlig och trög avledning i kombination med utjämning. I syfte att undvika negativ påverkan nedströms planområdet är det viktigt att ingen förändring sker av delavrinningsområden inom planområdet eller av rinnvägar inom de ytor som inte exploateras.

Efttra 3:3 är en fastighet som är placerad mer norrut och är en stor fastighet med mycket grönska som bedöms ha bättre förutsättningar än området söderut att kunna ta hand om dagvatten inom fastigheten.

VA-utredningen (bilaga D). omfattar även dagvatten och skyfall. Utredningen är baserad på att det ska omhändertas 50% av ett 20 års regn. Det bedöms finnas tillräckligt stora ytor inom planområdet för att fördröja skyfall. Utredningen

föreslår flera ytliga dagvattenåtgärder för att fördela fördröjningen jämt över området i kombination med flera torrdammar och diken. Längs med lokalgatorna föreslås svackdiken eller makadamdiken för att avleda, fördröja och rena vattnet. I den norra delen av planområdet leder diken vattnet till ett uppsamlande dike, i denna utredning kallat dike A. Dike A är en del av Långasandsbäcken och leds via en trumma under Långasandsvägen och vidare åt sydväst. Vatten inom den södra delen av planområdet avleds mot dike B, ett dike parallellt med Rödstjärtstigen, som ansluter till vägdiket längs Långasandsvägen. Vägdiket avvattnas så småningom till Långasandsbäcken.

Sumpskogen rekommenderas lämnas fri då den fungerar som flödesdämpande magasin och ska bevaras. På sumpskog/våtmark planeras en gata men lämnas i övrigt fri, bostadsbebyggelse angränsar till området. Området kan vid kraftig nederbörd bli översvämningskänslig. Utredningen föreslår flera öppna lösningar som gör att vattenmängden kan variera över tid och att det finns översvämningsytor. Det är viktigt att inte påverka avrinningsområdena eller befintliga rinnvägar inom området.

Utredningen föreslår även olika tekniska lösningar för hantering av dagvatten på kvartersmark inom bostadstomterna. Gröna tak som sedumtak är en åtgärd som föreslås. På enskild tomt föreslås regnbäddar eller tankar för att kunna ta vara på och behandla takvattnet som en resurs. En nedgrävd tank är en anordning som kan lagra och dag- och regnvatten som sedan kan användas för bevattning. Även tankar för bevattning för odlingsbäddar ses som en möjlighet.



Figur 25. Exempel på system med återvinning av regnvatten. (AB Evergreen Solutions, 2022)

Bild visar en tank som tar hand om takvatten.



Figur 24. Vänster figur visar ett exempel på en regnbädd i nivå med markytan. (VA-guiden, 2022) Bilderna till höger visar en upphöjd regnbädd med brädning i marknivå. (Fridell & Jergmo, 2015)

Bild visar regnbäddar som tar hand om takvatten.

Föroreningsberäkningarna i utredningen är baserade på ett blandat område med främst villor. Baserat på föroreningsberäkningarna med reningsåtgärder bedöms inte genomförandet av detaljplanen påverka vattenförekomsternas ekologiska eller kemiska status eller möjligheten att uppnå miljökonsekvensnormer.

Vid kraftig nederbörd riskerar området att översvämmas. Det är viktigt att inte bebygga lågpunkter och att bevara befintliga rinnvägar inom området. Det bedöms finnas tillräckligt stora ytor inom planområdet för att fördröja skyfall vilket föreslås möjliggöras i nedsänkta överdämningsytor.

Utredningen föreslår att fastigheter bör anläggas med god marginal över befintlig markyta för att inte riskera översvämning. Fall från nya byggnader rekommenderas samt att fastigheterna placeras minst 0,4 meter över anslutande gata. Även gårdstunen och parkeringar föreslås få en sänkt höjdsättning i förhållande till gator och bebyggelse för att kunna fördröja vatten vid regn och skyfall. Höjdsättning av gator behöver detaljstuderas i projektering för att förhindra att instängda området och att ytliga vattenvägar som leder vattnet rätt.

Värme, gas, el, bredband och opto

Det behövs flera transformatorstationer inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för fyra platser inom kvartersmark för teknisk anläggning E₁. Områdena är 10x10 meter och ligger placerade utmed gata för god tillgång. Den befintliga transformatorstationen i det nordvästra hörnet kan byta ut mot en större vid behov. Strålningen från transformatorstation klingar snabbt av, så bostäder kan placeras nära (minst 5 meter bort). De utgör inte heller någon särskild brand- eller miljörisk.

Det finns inga kända fiberledningar inom planområdet.

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för fjärrvärmeverk i Falkenberg och bostäderna inom planområdet kan därmed inte ansluts till fjärrvärme.

Avfall

Närmaste återvinningscentralen ligger ca 8 km från planområdet i Slöinge.

Arbetsmiljöverket ställer idag 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. Planområdet är försett med vändplan med en diameter på 20 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter. Vägbredd är 6 meter. Avfall från friliggande en- och tvåbostadshusen föreslås hämtas invid fastighetsgräns.

Senast den 1 januari 2027 planeras att fastighetsnära insamling vara införd för hushållen.

Övriga fastigheterna kan samnyttja avfallshantering genom miljöhus. Avstånd till entré från miljöhus till flerbostadshus ska beaktas och påverkar placering.

Räddningstjänsten

Insatstid över 10 min. Inryckningstid som inkluderar körtid är närmare 20 minuter. Flerbostadshus högre än 2 vån kräver utformning med byggnadstekniska lösningar. Se kriterier för utrymning i PM18. Brandskydd och utrymning bevakas även i senare skeden.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Genomförandetid 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)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet och nybildandet av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

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

Miljöbalken (1971:948)

Inom planområdet finns biotopskyddade stengärdesgårdar i plangränsen i söder. Befintlig stengärdesgård är placerad inom naturmark och ska bevaras. Gärdesgården är inte inmätt och exakt placering är inte känd. Om det skulle bli aktuellt med dispenser från biotopskyddsbestämmelserna så beslutas de av Länsstyrelsen.

Strandskydd från ena bäcken som går igenom detaljplanen gäller. Bäck/vattendraget går söderut i Långasand där strandskyddet har upphävts för bostadsbebyggelse. För delar av kvartersmarken upphävs strandskyddet.

Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Eftre 3:3 ägs av Nivika fastigheter AB.

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen bedömer att några förvärv inte krävs för detaljplanens genomförande.

Det ska dock vara möjligt att bilda ny fastighet för uppförande av tekniska anläggningar för t.ex. el- och VA-nät.

Mark med beteckningen NATURMARK och GATA upplåtas till allmän plats mark. Nätstation/transformatorstation ska kunna uppföras inom Teknisk anläggning E₁.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats för gata och natur.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär även att huvudmannen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande. Dagvattenhantering ingår i huvudmannaskapet genom en gemensamhetsanläggning.

Dagvattnet från exploateringsområdet avleds sedan vidare till befintligt dagvattensystem på andra sidan Långasandsvägen via en vägtrumma till allmän platsmark där Långasands samfällighetsförening har hand om driften.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för att ha ansvar för huvudmannaskap för NATUR, Teknisk anläggning (E₁) och Lokalgata (GATA₁).

Kommunen är inte ansvarig för allmänplatsmark som grönytor eller vägar inom planområdet. Enligt 4 kap 7 § plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i en

detaljplan bestämma att huvudmannskapet istället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

I Långasand finns en historik och tradition att allmän platsmark drivs privat av Långasands samfällighetsförening. Långasands mer tätbebyggda område består av olika kvarter som utgår ifrån Långasandsvägen med sina skafthvägar med vändplats. Bedömningen för denna detaljplan med kompletterande bebyggelse och nytillkommande vägar är att ansvar och skötsel lämpligen kan ligga på samfällighetsföreningen då de har ansvar för flera vägar och allmän plats i området i stort. Avgifter kopplat till skötsel och underhåll behöver då regleras. Denna lösning kan även innebära en eventuell omprövning av Eftra GA:4.



Bild på orangea vägar som Långasands samfällighetsförening ansvarar för. Bild från Långasands samfällighetsförenings hemsida.

Bolaget Eftra 3.3 AB ägs av Nivika fastighets AB som är ett småländskt byggföretag som förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter i södra Sverige.

Detaljplanen möjliggör för en förskola som skulle kunna drivas i privat, kooperativ regi eller vid försäljning av mark som kommunal. Ett behov av förskoleplatser i området ökar vid exploatering av ett större antal bostäder. I dagsläget är närmsta förskola i Slöinge (cirka 7 km) eller i Heberg (cirka 7.5 km).

Trygghetsboendet är tänkt att byggas, drivas och förvaltas av exploatören.

Ytor för användningen odling, koloniområde är privat kvartersmark och är till för det boende i området. Drift och underhåll sker genom förening, fastighetsägare eller liknande. Detta kan säkerställas i en skötselplan. Det finns ingen byggrätt kopplat till odlingsytorna utan marken ska vara genomsläpplig.

Avtal

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och ägarna till Eftra 3:3 (exploatören). Exploateringsavtalet skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras exploatörens ansvar för iordningställande av de funktioner och ytor som krävs för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagande av föreliggande detaljplan.

Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren-, spillvattennätet bör tecknas mellan FAVRAB och berörd markägare/exploatör. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Fastighetsplan och lovplikt

Eftersom kommunen inte är huvudman för allmän platsmark finns bestämmelse a₁ "Bygglov får inte ges för bostäder förrän VA och gatuaneläggningar har kommit till stånd".

Tidplan

Lokalgata och ledningar för el och VA bör vara helt utbyggt innan byggnation av bostadshus påbörjas. Nedgrävning av eventuellt fibernät samordnas lämpligtvis med övrig ledningsdragning. Därefter kan tomter inom kvartersmark för bostäder säljas och bebyggas. Planområdet planeras att bebyggas inom genomförandetiden (5 år).

Förordnanden

Det finns ett område inom fastigheten Eftra 3:3 som är förordnat och som är upplåtet till en gemensamhetsanläggning (Långasands samfällighetsförening). Detaljplanen går delvis in på den förordnade marken där marken planläggs med samma användning (Natur) som Å100, för att möjliggöra för dagvattenhantering. Befintlig väg Rödstjärtstigen förlängs. Gemensamhetsanläggningen kan vid behov omprövas i en förrättning.

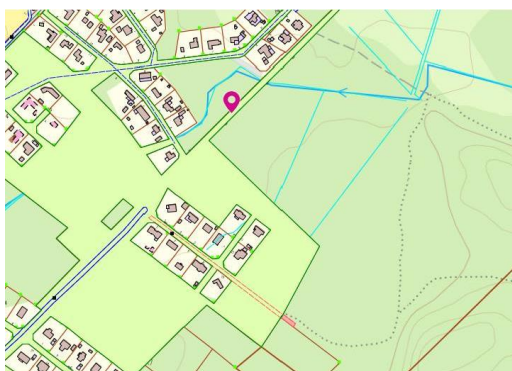


Bild visar grönt område som är upplåtet till en gemensamhetsanläggning.

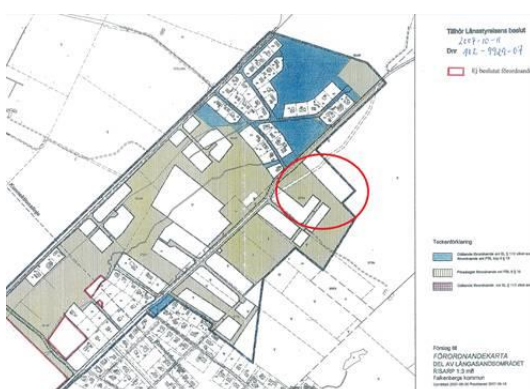


Bild som visar upplåten mark i området och inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Exploatören ansvarar för fastighetsbildning i samband med avstyckning av bostadsfastigheter.

Ledningsrätter och servitut

I planområdets nordöstra del har FAVRAB ledningsrätt avseende kommunalt vatten och avlopp.

I del av den västra fastighetsgränsen, i förlängningen av Rödstårtstigen, finns ett servitut avseende rätt att nyttja väg för erforderliga skogskörslor.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören har ansvar för bildandet av gemensamhetsanläggning som behövs för detaljplanens genomförande samt drift/förvaltande.

Genom att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. I

samband med detta beslutas vilka andelstal de deltagande fastigheterna ska ha. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggning (GA) ska bildas för att ha ansvar för:

Dagvattenhantering. Vivab har inte något verksamhetsområde för dagvatten i området så huvudmannaskapet för dagvatten är enskilt. Dammar och diken för fördröjning av dagvatten ska anläggas för att säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten och minska risken för översvämning vid skyfall.

I gemensamhetsanläggning kan endast dagvatten ingå eller att hela Va-anläggningen inkluderas. Gemensamhetsanläggningen kan även byggas ut och drivas som egen gemensamhetsanläggning eller helt/delvis inkorporeras med övrig allmän plats som samfällighetsföreningen ansvarar för.

Lokalgata (GATA₁) - avsedd för biltrafik med låg hastighet i bostadskvarter. Angöring till området krävs.

Vid behov:

Gemensam parkering på kvartersmark.

För allmän plats natur kan en skötselplan kan upprättas, marken är inte tänkt omfatta en riklig skötsel utan bestå av mer vild natur.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatören bekostar planen och någon planavgift tas inte i samband med bygglovsgivning.

Planekonomisk bedömning

Exploatören får kostnader för framtagande och genomförande av detaljplanen, med möjlighet till försäljning av tomter som intäkt.

VIVAB får inga stora kostnader då planområdet kopplar på befintliga VA ledningar som är dimensionerade för områdets tillkommande bostäder förutsatt att inte allmänt verksamhetsområde inrättas.

EON får kostnader för utbyggnad av ledningsnät.

Inga kända ekonomiska konsekvenser för kommunen eller berörda förvaltningar.

Kultur-, fritids- och tekniknämnden kan påverkas då byggnationen bidrar till ökat behov av lekplats, trafikseparering och idrotts-/fritidsanläggningar i området.

Barn- och utbildningsnämnden påverkas då fler barnfamiljer kan bosätta sig i området som påverkar lokalbehovet av skola och förskola. Detaljplanen medger både användning bostad och förskola på en tomt.

Hallandstrafiken får fler möjliga resenärer till deras busslinjer 350 och 509. Beroende på vilken årskurs och avstånd till skola kan skolbarn inom planområdet bli berättigade till skolskjuts.

Lösen och ersättning

Ingen ersättning utgår till gemensamhetsanläggning, det bildas en ny.

Utbyggnad och drift allmän plats

Exploatör ansvarar för utbyggnad av allmän plats med gator, odling (koloniområde), dagvattenhantering, NATUR mark som kräver låg skötsel, lättare skötselprogram kan uppföras.

Nya gemensamhetsanläggning(ar) ansvarar för drift av gator samt dagvatten inom allmän platsmark. Naturmark kan även inkluderas.

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Vivab ansvarar för befintliga VA ledningar. Nya ledningar ska anslutas till befintligt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Utbyggnad av VA inom fastigheten regleras i ett VA-avtal och i ett exploateringsavtal. Utbyggnad bekostas av exploatör men kan ske på olika sätt.

Utbyggnad kan ske genom att Vivab bygger ut det allmänna va-nätet till respektive fastighets- eller kvartersgräns enligt gällande taxa och tar ut full anslutningsavgift. Fastighetsregleringar kan då behöva utredas vidare. Ett annat alternativ är att exploatören projekterar och bygger ut VA-anläggningar enligt standard och sedan lämnar över anläggningen till Vivab och i gengäld få minskad anslutningsavgift.

Om en gemensamhetsanläggning bildas för drift av både VA och dagvatten kan exploatören bygga ur anläggningen med påkopplingspunkt mot befintligt nät. Men nätet ska utformas så att driften skulle kunna tas över av den allmänna va-huvudmannen i framtiden.

Området i norr som eventuellt behöver LTA och pumpning ansvarar Vivab inte för.

Möjliga anslutningspunkter finns i den sydvästra delen av planområdet, i närheten av korsningen Långasandsvägen och den nya infartsvägen till området.

Dagvattenhantering hanteras av ny gemensamhetsanläggning som byggs ut av exploatör och drifas av gemensamhetsanläggning eller förening.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av elledningsnät som sannolikt kräver flera nya transformatorstationer.

Nya ledningar för fiber kan eventuellt byggas ut. Inom planområdet finns inga kända fiberledningar enligt ledningskollen.

Ingen ledningsflytt krävs.

Nya VA-ledningar från avloppsstam till de nya bostädernas fastighetsgränser eller kvarter behöver byggas ut.

Behov av brandvatten/brandposter behöver byggas ut, dessa säkras i exploateringsavtalet.

Utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark ansvarar exploatör för. Det kan omfatta bland annat byggnation av damm för fördröjning av dagvatten.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planförslaget innebär att det behöver bildas gemensamhetsanläggningar för väg och dagvatten inom kvartersmark och allmän platsmark

Planförslaget möjliggör för att fastigheter kan styckas av för transformatorstationer.

Det finns mark inom fastigheten som är förordnad och upplåten till en gemensamhetsanläggning.

Tomter kan avstyckas och säljas, det finns planbestämmelser om minsta tillåtna tomtstorlek.

Kommunen kommer inte att drabbas negativt av planläggning.

Grannfastigheter eller kringliggande bebyggelse bedöms inte få en betydande negativ påverkan av detaljplanens genomförande.

Miljökonsekvenser

En naturvärdesinventering planerar att genomföras under det fortsatta planarbetet.

Miljökvalitetsnormer

Dagvattnet från området rinner tillslut till recipienten S n Hallands kustvatten är en vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer.

I VA-utredningen har påverkan på miljökvalitetsnormerna utgått ifrån kvalitetsfaktorer i Havs- och vattenmyndighetens bedömningsgrunder HVMFS 2019:25. En föroreningsanalys har därför utförts för berörda delar av Eftra 3:3, med hänsyn tagen till ursprunglig föroreningssituation och framtida situation med eventuella åtgärder för att uppnå riktlinjerna (bilaga D).

Planområdet utgör en mindre andel (cirka 5%) av avrinningsområdet för Långasandsbäcken vid utloppet i havet. Jämfört med avrinningsområdet för hela S n Hallands kustvatten är andelen mycket liten (ca 0,15 %). Spädningseffekten blir därmed stor och genomförandet av detaljplanen bedöms generellt ge en mycket liten påverkan på recipienten. Baserat på gjorda beräkningar med reningsåtgärder bedöms inte genomförandet av detaljplanen påverka vattenförekomstens ekologiska eller kemiska status eller äventyra möjligheten att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer (bilaga D).

Utan reningsåtgärder ökar föroreningstransporten till recipienten efter exploatering jämfört med befintlig situation. Med reningsåtgärder kan belastningen på årsbasis minskas, men mängderna för näringsämnen, zink, kadmium och benso(a)pyren kan sannolikt inte sänkas till dagens nivå med avseende på att nuvarande område är helt oexploaterat (bilaga D).

Sociala konsekvenser

Befintligt område utökas med flertalet nya bostäder och nya bostadsformer. Bebyggelse i flerbostadshus gör att fler människor kan bo på en mindre yta. Ett trygghetsboende bedöms bilda ett positivt tillskott för att få till en flyttkedja och erbjuda den ökade äldre generation ett mindre boende i samma ort/område. Även service och möjlighet till förskola ses som ett sätt att bidra till service i Långasand och Ugglarp.

Falkenbergs kommun förordar en blandad bebyggelse då flera boendetyper och upplåtelseformer öppnar upp för fler människor i olika skeden i livet.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av Planenheten i samverkan med flera avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även fastighetsägare Nivika fastighet AB samt arkitekt från Kjellander Sjöberg deltagit.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

