



Falkenbergs
kommun

Samrådshandling



Detaljplan för bostäder/skola/centrum
med mera

Del av Esered 1:216 m.fl.

Falkenbergs kommun, KS2021/250

Planbeskrivning

Upprättad 2025-10-08

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

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

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

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2025-10-08

Plankarta och illustrationskarta, 2025-10-08

Övriga handlingar

Grundkarta, 2025-04-16

Fastighetsförteckning, 2025-10-15

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-01-16, Falkenbergs kommun

Bilaga B Planerings PM Geoteknik, 2024-12-06, rev1 2025-08-14, M3D Consulting AB

Bilaga C MUR Geoteknik, 2024-12-06, rev1 2025-08-14, M3D Consulting AB

Bilaga D Miljöteknisk markundersökning, 2024-12-06, M3D Consulting AB

Bilaga E Trafik- och bullerutredning 2025-05-23, Norconsult AB

Bilaga F VA-utredning 2025-07-01, Swecsa

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd 29 oktober – 26 november 2025

Samrådsmöte/öppet hus

Samrådsmöte hålls tisdagen den 18 november kl. 18.00- 19.30 i Ätranskolan, matsalen, där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2025-11-26 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Nadja Ricklund Fällgren nadja.ricklund@falkenberg.se 0346 – 88 60 59 eller
plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

| | |
|---|----|
| Detaljplan för bostäder/skola/centrum med mera | 1 |
| Del av Esered 1:216 m.fl..... | 1 |
| En detaljplan styr hur mark och vatten får användas | 2 |
| Planhandlingar | 2 |
| Övriga handlingar..... | 2 |
| Handlingar finns på..... | 2 |
| Samrådsmöte/öppet hus | 3 |
| Skriftliga synpunkter | 3 |
| Upplysningar om detaljplanen lämnas av | 3 |
| 1 Inledning | 8 |
| Detaljplanens syfte..... | 8 |
| Planens huvuddrag | 8 |
| Planens bakgrund och handläggning..... | 8 |
| Preliminär tidplan..... | 8 |
| Läge, areal och markägoförhållanden | 9 |
| 2 Tidigare ställningstaganden | 9 |
| Kommunala mål, strategier och program | 9 |
| Översiktsplan och fördjupad översiktsplan..... | 9 |
| 2 Tidigare ställningstaganden | 10 |
| Kommunala mål, strategier och program | 10 |
| Översiktsplan och fördjupad översiktsplan..... | 10 |
| Detaljplaner..... | 13 |
| Fastighetsplan | 13 |
| 3 Avvägningar enligt miljöbalken | 14 |
| Riksintressen och Natura 2000..... | 14 |
| Strandskydd och biotopskydd..... | 14 |
| 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan..... | 14 |
| Mark, vatten och vegetation..... | 15 |
| Fornlämningar | 16 |
| Geoteknik och radon..... | 16 |
| Grundläggning och schakt..... | 16 |
| Grundvatten | 16 |

| | |
|---|----|
| Stabilitet..... | 17 |
| Radon | 17 |
| Förorenad mark | 17 |
| Potentiellt förorenande verksamheter i närheten till aktuellt planområdet ... | 18 |
| Översvämning | 18 |
| Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö | 19 |
| Befintlig bebyggelse | 19 |
| Planerad bebyggelse | 23 |
| Planbestämmelser | 24 |
| Allmän plats | 24 |
| Kvartersmark..... | 24 |
| Upphävande av strandskydd..... | 25 |
| Begränsning av markens utnyttjande..... | 25 |
| Fastighetsstorlek..... | 25 |
| Markreservat för allmännyttiga ändamål..... | 25 |
| Placering | 26 |
| Upphävande av strandskydd..... | 26 |
| Utformning..... | 26 |
| Utnyttjandegrad | 26 |
| Buller och vibrationer..... | 27 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 27 |
| Friytor, rekreation och lek..... | 27 |
| Trygghet och tillgänglighet..... | 28 |
| Skyddsrum | 28 |
| Gator och trafik..... | 28 |
| Gång- och cykel | 28 |
| Motortrafik | 30 |
| Kollektivtrafik..... | 31 |
| Parkering..... | 31 |
| 6 Teknisk försörjning..... | 32 |
| Vatten, spillvatten, brandvatten | 32 |
| Dricksvatten | 33 |
| Spillvatten..... | 34 |

| | |
|--|----|
| Brandposter | 34 |
| Dagvatten och skyfall | 34 |
| Dagvatten | 34 |
| Skyfall | 35 |
| Värme, gas, el, bredband och opto | 36 |
| Avfall | 36 |
| Räddningstjänsten | 37 |
| 7 Genomförande av planförslaget | 37 |
| Organisatoriska och administrativa frågor | 37 |
| Genomförandetid och tidplan | 37 |
| Prövning enligt annan lagstiftning | 37 |
| Berörda fastigheter och förväntade exploatörer | 38 |
| Mark- och utrymmesförvärv | 38 |
| Ansvarsfördelning | 38 |
| Avtal | 39 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 39 |
| Förändrad fastighetsindelning | 39 |
| Ledningsrätter och servitut | 39 |
| Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter | 39 |
| Ekonomiska frågor | 39 |
| Planavgift | 39 |
| Planekonomisk bedömning | 39 |
| Gemensamhetsanläggning | 40 |
| Lösen och ersättning | 40 |
| Utbyggnad och drift allmän plats | 40 |
| Utbyggnad och drift vatten och avlopp | 40 |
| Tekniska frågor | 40 |
| Tekniska åtgärder | 40 |
| 8 Konsekvenser av planens genomförande | 40 |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning | 40 |
| Miljökonsekvenser | 41 |
| Miljökvalitetsnormer | 41 |
| Sociala konsekvenser | 42 |

| | |
|--------------------|----|
| 9 Medverkande..... | 42 |
|--------------------|----|

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder i Åtran med tillhörande nya gator, naturmark och hantering av vatten, avlopp och dagvatten.

Vidare är syftet med planförslaget att skapa möjligheter för utveckling av skola, förskola och flytt av befintliga uthyrningsstugor till ett område kopplat till turism med användningarna tillfällig vistelse och friluftsbad. Den befintliga folkparken med dansbana placeras i användningen besöksanläggningar för att säkerställa att markens användning stämmer överens med verkligheten.

Planens huvuddrag

Bostadsbebyggelsen med möjlighet till totalt cirka femtio (50) nya bostäder i form av friliggande villor, en- och tvåbostadshus och flerbostadshus i max två (2) våningar förläggs i den norra delen av planområdet på jordbruksmark. Marken ägs av Falkenbergs kommun och området är inte detaljplanelagt idag. Flerbostadshuset möjliggörs även på den centrala obebyggda marken tillsammans med användningarna centrum och skola för att skapa en flexibel utveckling av platsen. För att detta ska vara möjligt övergår en del av befintlig detaljplan Ät4 som idag är allmän plats till kvartersmark. Skola, förskola och området för turism och besöksanläggning omfattar redan ianspråktagen mark i centrala Åtran och områden ner mot Eseredssjön. Hela området berörs idag av detaljplan Ät 8 som möjliggör för allmän plats i form av folkpark, området planläggs nu istället som kvartersmark för skola, besöksanläggning, tillfällig vistelse och friluftsbad för att bättre stämma med verkligheten.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2022-04-12 dåvarande kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att pröva bostäder. Planarbetet påbörjades 2022-12-15.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2021:785). 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 kvartal 4 2025

Granskning kvartal 2 2026

Antagande kvartal 4 2026

Planbesked

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Ätran tätort som är cirka 40 km nordost om Falkenberg i inlandet. Planområdet omfattas av del av fastigheten Esered 1:216 samt hela Esered 2:11 som båda ägs av Falkenbergs kommun. I väster rinner Ätran, i öster ligger Eseredssjön, i norr finns åkermark och i söder ligger de centrala delarna av Ätran och befintlig bebyggelse. Planområdet är uppdelat i tre delar, en del väster om Svenljungvägen och två öster om Svenljungavägen. Planområdet är drygt 8 hektar stort. Marken inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun.



Planområdets placering i Ätran. Markerat med röd, streckad 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 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

Planläggning följer översiktsplanens 2.0 huvudstrategier främst avseende strategi nummer ett (1) och fem (5). I Översiktsplan 2.0 anges följande huvudstrategier (1) *planera för en hållbar samhällsutveckling*, och (5) *skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden*.

Strategi 1 - planera för en hållbar samhällsutveckling anger att vi ska förstärk den befintliga bebyggelsestrukturen i serviceorter genom att förtäta och komplettera där det redan är byggt. Planläggning för sammanhållen bebyggelse ska enbart ske i de prioriterade stråkens knutpunkter, serviceorter och noder. Prioritera bostadsbebyggelse som kompletterar befintligt bostadsutbud och därmed bidrar till att stärka kollektivtrafik och service. Fördelningen mellan lägenheter i flerbostadshus och småhus behöver uppmärksammas men även olika typer av boendeformer för olika boendegrupper (äldre, unga, funktionsnedsatta e.t.c.)

Strategi 5 - Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden anger att Falkenbergs inland har stor potential för boende och besökare. Här finns ett rikt natur- och kulturlandskap, många vackra sjöar och dalgångar, och tätorter och bygder där man känner varandra och hjälps åt. Här finns mängder av små och medelstora företag. Kommunens LIS-utredning har identifierat lämpliga lägen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Inom dessa områden gäller dock vanliga krav vad det gäller detaljplaneläggning och bygglov. Vidare ska inte heller strandskyddets syften äventyras.

Ätran är en av tätorterna inom det område som i översiktsplanen benämns Mellanbygden. Mellanbygden ligger strategiskt i kommunen med relativt korta avstånd till Falkenbergs stad, järnvägsstationen, E6 och närliggande städer och bör ha stora möjligheter att attrahera inflyttare. Ätran är utpekad som serviceort i Mellanbygden. Serviceorterna har stor potential att kunna växa snabbare utifrån kommunikationsläge, service (kommunal och kommersiell) och företagandet på bygden. I dessa orter ska, enligt översiktsplanen, en omfattande service finnas. I kommunens LIS-utredning har 4 områden i Mellanbygden pekats ut som lämpliga bebyggelseområden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Ätran utgör ett

av dessa områden (LIS16) med rekommendation; förtätning och utveckling av tätorten.

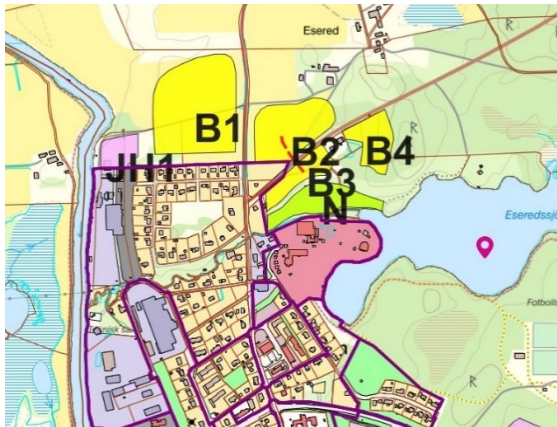


Ätran är utpekad som serviceort i Översiktsplanen.

Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och bör endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen, då lämplig alternativ till lokalisering saknas. Fragmentering ska undvikas och när jordbruksmark ska nyttjas till annan användning ska jordbruksmarkens värden ställas mot de värden som skapas för att nyttja marken för annan användning.

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

I den upphävda delöversiktsplanen (DÖP) från 1996 Ätran finns utpekade potentiella nya områden för bostäder (B1-B4) som överensstämmer med planuppdraget. Delöversiktsplanen ses som ett kunskapsunderlag som anger möjlig markanvändning fram till det att nya fördjupningar görs. Det innebär att de områden som utpekats i DÖP: ar fortsätter att rekommenderas som primär markanvändning, men att markanvändning också kan omprövas för annat ändamål.



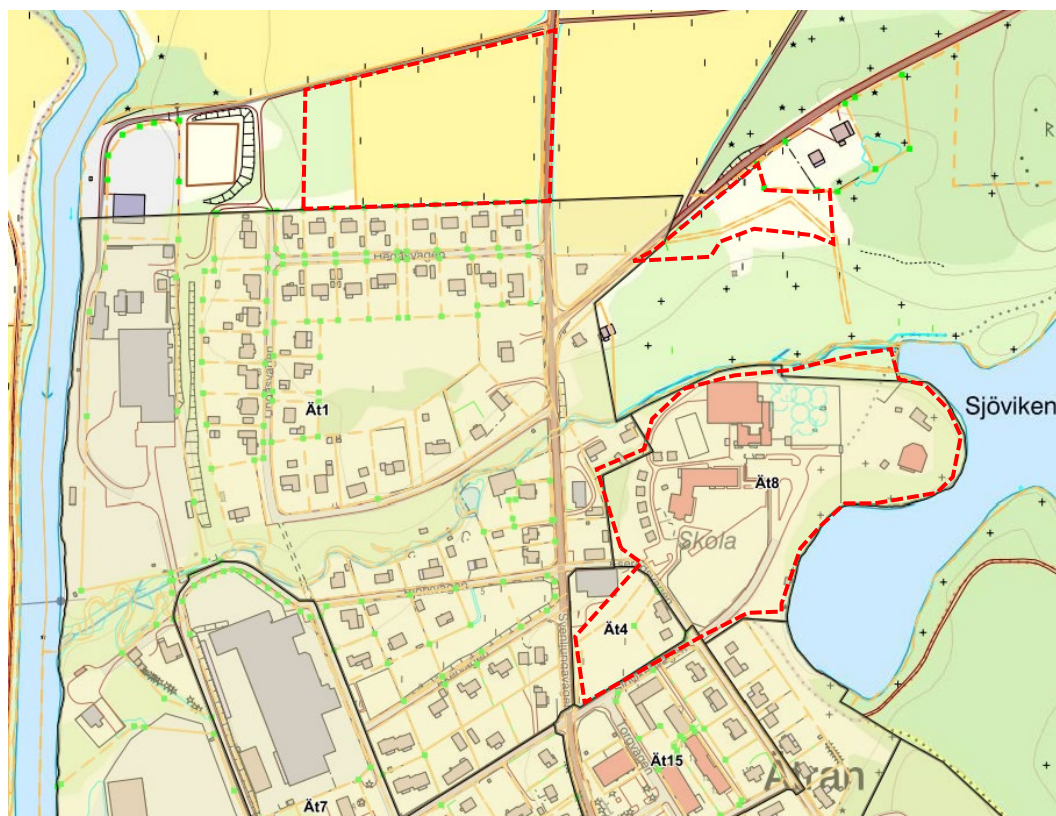
I den upphävda delöversiktsplanen från 1996 Ätran, finns utpekade potentiella nya områden för bostäder (B1-B4), som överensstämmer med planuppdraget.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

Ät8 Byggnadsplan för del av Ätran stationssamhälle som vann laga kraft 1970-02-09. Markanvändningen anges till folkpark för området vid Sjöviken. Genomförandetiden har gått ut.

Ät4 Byggnadsplan för ändring för Ätrans stationssamhälle som vann lagakraft 1962-12-12. Markanvändningen anger småindustri, bostadsändamål, sandelsändamål och allmän plats park. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande detaljplaner inom och angränsande till planområdet. Aktuellt planområde markerat med röd, streckad linje.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon 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 berörs inte av riksintressen.

Närmaste Natura 2000-område är Fegen-Halland runt Fegensjön och det ligger cirka 5,2 km fågelvägen från planområdet. Natura 2000-området bedöms inte påverkas av planläggning.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs av strandskydd 100 meter från Eseredsjön.

Inom planområdet föreslås gällande strandskydd upphävas. Detta görs genom planbestämmelse a₁ Strandskyddet är upphävt.

För att kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl och inom LIS-områden anses särskilt skäl vara om en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden – vilket är aktuellt för denna detaljplan.

Kommunen kan således fatta beslut om att upphäva strandskyddet i detaljplanen så länge det finns kvar god tillgång till strandområden för allmänheten och förutsättningar för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet – vilket anses möjligt med föreslagen detaljplan.

Planområdet berörs inte av biotopskydd.

Närmsta biotopskyddade område ligger i Silvagärde cirka 3,5 km väst/sydväst om föreslaget planområde. Planområdet ligger på sådant avstånd från biotopskyddsområdet att påverkan för området inte bedöms uppstå till följd av genomförandet av detaljplanen.

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 i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal

påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur – detta även om området sedan tidigare i stort är bebyggt.

Planen bedöms inte påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program och ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Med utgångspunkt i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) och ovanstående genomgång samt den bifogade matrisen är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Då planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan erfordras inte en MKB enligt 5 kap 18 § PBL.

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

Mark, vatten och vegetation

Marknivån inom detaljplaneområdet är relativt plan och marknivån varierar mellan +115,5 och +118,7 meter över havet, RH2000 med en slänt nära sjön på ca 4 meter.

Planområdet i norr utgörs av jordbruksmark klass 4. Övrig yta är gräsbeklädd med inslag av träd (utvecklade). Den sydöstra delen består av byggnader, bland annat en skola.

Skogen i det låglänta området bedöms omfatta höga värden ur både biologiska och rekreativa synvinklar, området sköts som naturvårdsskötsel enligt skogsbruksplanen. Det låglänta området närmast Eseredssjön och bäcken besitter höga naturvärden och värden kopplat till friluftsliv.

Invasiva arter som påträffas inom planområdet: Fynd av parkslide i närheten av bron vid och fynd av snöbär där i anslutning till Eseredsvägen och fastigheten Esered 1:223.

Inom föreslaget område för sekundärt vattenskyddsområde för Ätran. Inom vattenknutna kulturmiljöer (Gunnarp-Ätran) Kulturmiljövård prio B vatten prio C kulturhistoriskt värde B.

Området kring sjön och bäcken är en grön korridor och livsmiljö för biologisk mångfald. Norr om skolområdet finns ett värdefullt område avseende natur och friluftsliv. Här finns en bro som tar dig över till andra sidans naturområde där det finns en stig som tar dig runt Eseredssjön på ca 3,3 kilometer. Det finns kanoter för uthyrning, möjlighet till att fiska i sjön, grillplatser och bastu med mera. En stig utmed sjön, uppställda kanoter samt scouternas vindskydd vittnar om att området används som rekreationsområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (bilaga B, Planerings PM Geoteknik) som visar generellt på goda geotekniska förhållanden då förekommande jordlager är fast lagrade och utgörs av friktionsmaterial, företrädesvis sand. Generellt utgörs marken överst av sandig mull, ca 0,1–0,3 m under markytan, som underlagras av en grusig sand, ca 1,2–2,0 m. Under påträffas naturligt lagrad sand ner till undersökt djup. Provtagningarna har indikerat på mycket fasta jordlager, möjligen med betydande förekomst av sten och block. Lokalt och troligen i de nordvästra delarna av planområdet förekommer troligtvis ytligt berg. Ett ytnära berg kan begränsa möjligheterna att anlägga källare alternativt fördyra och försvåra anläggningsarbeten vid exempelvis nedläggning av VA-ledningar.

Förekommande naturligt avsatta jordlager av sand bedöms generellt ha goda geotekniska förhållanden under förutsättning att planerad byggnation omfattar mindre bostadshus och byggnader med 1–2 våningar.

Förutsättningarna för anläggning av vägar, parkeringsytor med mera bedöms också som goda.

Grundläggning och schakt

Generellt bedöms grundläggning kunna utföras genom att laster tas ner genom traditionella plattor. Generellt rekommenderas att eventuellt förekommande okontrollerad fyllning samt organiska jordlager avlägsnas/skiftas ur innan grundläggning påbörjas. Alternativt kan annan grundläggningsmetod än traditionell platta på mark ansättas, exempelvis plintgrundläggning.

Under förutsättning att släntkrön är obelastade, schaktdjup begränsas till 3 meter samt att grundvatten avsänkts till minst 0,5 meter under schaktbotten kan släntlutning 1:1,5 för schakt i sand förutsättas.

Schaktarbeten skall utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred vid djupa schakter och skall följa Arbetsmiljöverkets handbok "Schakta säkert".

Grundvatten

Sammantaget bedöms ingen betydande grundvattenproblematik uppstå avseende föreliggande plans syfte.

I installerade grundvattenrör har inget grundvatten noterats vid mätning. Någon dimensionerande grundvattennivå kan därför inte ansättas. Dock indikerar de torra rören på ett betydande djup till grundvattnet och någon direkt problematik vid grundläggning av byggnader utan källare bedöms inte föreligga.

Förekomsten av djupt grundvattnet och förekommande jordlager av främst sand, vilka är att betrakta som genomsläppliga, utgör generellt goda förhållande för lokalt omhändertagande av dagvatten, exempelvis genom öppna diken och infiltration. Kompletterande undersökningar för detaljprojektering bör utföras och då framför allt inriktas mot eventuell bergförekomst i ledningssträckningar samt för dimensionering av grundläggning av planerade byggnader.

Stabilitet

Planområdet är plant och marknivån varierar mellan +115,5 och +118,7. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma inom planområdet.

Radon

Större delen av planområdet anges i den översiktliga inventeringen från 1991 som eventuell högrisk för radon. Utförda undersökningar avseende markradon indikerar på att så kallad normalriskmark kan förutsättas. Således ska radonskyddad grundläggning förutsättas.

Nu utförda geotekniska undersökningar bedöms som tillräckliga för fortsatta arbete med detaljplan. Inför slutlig planering och placering av byggnader samt ledningsdragning bör kompletterande undersökningar utföras i syfte undersöka jorddjup och kontrollera förekomst av block och sten i jordlagren och eventuell bergnivå i nordöstra delen av området, samt tillföra ytterligare underlag avseende val av grundläggningsmetod.

För ytterligare kontroll av områdets hydrogeologiska förutsättningar kan ytterligare lodningar utföras i befintliga grundvattenrör. Dock har utförda mätningar utförts vid den tid på året då grundvattennivåer kan förväntas vara som högst. Vid fastställd detaljplan bör aktuell undersöknings kompletteras.

Förorenad mark

En markundersökning har genomförts i enlighet med SGF:s fälthandbok (SGF, 2013: Fälthandbok – undersökningar av förorenade områden. Rapport 2: 2013) avseende undersökningar av förorenade områden i de delar där den är tillämplig (bilaga D Miljöteknisk markundersökning). Resultaten från laboratorieanalyserna av jord jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM), som ett verktyg att bedöma uppmätta halter samt om de är acceptabla inom området alternativt om en åtgärd behövs. Som ett underlag till hantering av eventuella schaktmassor inom området jämförs halterna i jord utöver de generella riktvärdena från Naturvårdsverket KM och MKM även med riktvärdet för mindre ringa risk (MRR), och Avfall Sveriges förslag till gränser för farligt avfall (FA), senaste utgåvan.

Aktuellt område utgörs/kommer utgöras av bland annat skola och bostäder, därför bör riktvärden för KM vara mest relevanta när det gäller riskbedömning av eventuella föroreningshalter.

Samtliga jordprov från utredningen har halter under riktvärde för KM. Påvisade halter anses inte utgöra något hinder för planerad exploatering.

Då nu utförd undersökning är av översiktlig art bör kompletterande provtagning göras inför eller i samband med exploatering, då man vet hur området avses bebyggas och var schakt och dylikt planeras. Syftet med en sådan provtagning bör främst vara att klassa massor som omfattas av teknisk schakt för att säkerställa en korrekt masshantering. Analysomfattning bör som minimum innefatta de analyser som utförts i nu utförd undersökning, det vill säga alifater, aromater, BTEX, PAH, metaller och DDT.

Potentiellt förorenande verksamheter i närheten till aktuellt planområdet

Det har identifierats ett antal potentiellt förorenande verksamheter i närheten till aktuella områden. Längst norrut har ett sågverk med dopning varit verksamt, Esereds träimpregnering. Området är också före detta stationsområde med lokstall. Objektet är i riskklass 2 (stor risk) och undersökningar har gjorts. Själva sågverket bedöms inte ha förorenat nu aktuellt område då det är cirka 150 meter mellan sågverket och aktuellt område samt att eventuell spridning av förorening bör ske åt väster (mot Ätran).

I anslutning till skolan finns två objekt som är i riskklass 4 (liten risk) och 3 (måttlig risk). Objektet i riskklass 4 har tidigare varit mejeri, syfabrik, snickeri och från år 1995 lager för VVS-verksamhet. Snickeriets inriktning var byggnadssnickeri. Objektet i riskklass 3 har varit bensinstation. Samtliga objekt är i låga riskklasser (måttlig eller liten risk) och vår bedömning är att risken är låg att det ska förekomma en förorening på någon av dessa objekt som förorenat in på aktuella undersökningsområden.

Risken att dessa ska ha förorenat aktuella områden bedöms dock som låg. Tas det dessutom i beaktning att det verkar förekomma djupt grundvatten så bedöms spridningsrisken för föroreningar, i en omfattning som kan innebära en hälsorisk, från omgivande fastigheter till aktuella områden som låg. Marken bedöms vara lämplig att pröva för aktuellt ändamål.

Översvämning

Planområdet ligger på mellan +115,5 och +118,7 meter och eventuella framtida klimatförändringar ger ingen risk för översvämning på planområdet.

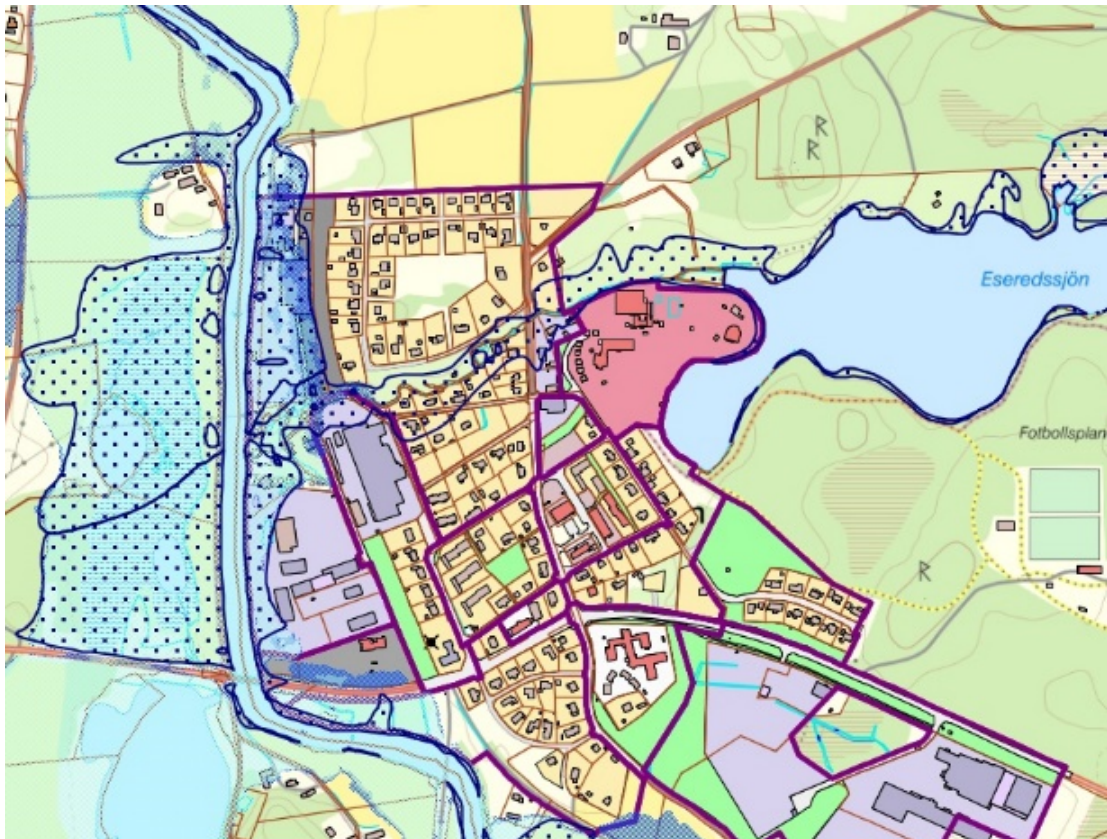


Bild visar ytor som kan översvämmas med blå prickar

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Landskapet i den norra delen består av öppen jordbruksmark som direkt angränsar till befintlig villabebyggelse. På den västra sidan av Svenljungavägen avdelas jordbruksmarken med en befintlig väg som bibehålls som befintligt element. Träd och grönytan närmare Ätran bibehålls. Jordbruksmarken övergår i sin helhet från åkermark till bostadsmark och fragmenteras inte. På den östra sidan av Svenljungavägen möjliggörs det för bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig villa men innebär att en mindre del av jordbruksmarken övergår från jordbruksmark till bostadsmark, marken fragmenteras inte i stor utsträckning utan förminskas endast i den delen. I övrigt planläggs gräsytor och befintliga bebyggda områden. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka landskapsbilden negativt. Samhället Ätran har många attraktiva platser som inte påverkas.

Befintlig bebyggelse

I norr finns det ett befintligt villaområde med villor i en till två våningar byggda runt 1960–1980-talet. De angränsar till jordbruksmarken norr och väster om Svenljungavägen.



I norr finns det ett befintligt villaområde med villor



Jordbruksmark norr och väster om Svenljungavägen

Skolorrådet inkluderar förskola, idrottshall med flertalet aktiviteter som ett utomhusbad och övrig utemiljö samt parkering.



Ätrons förskola och skolområde

I området kring Sjöviken finns idag flertalet byggnader med biljettkiosk, förråd och en rotunda. Festplatsen invigdes 1949 och än idag används platsen till evenemang där driften och bokning sköts av SPF Gunnarp-Kroksered.



Sjöviken med flertalet byggnader som biljettkiosk, förråd och en rotunda

Det finns även flera ytor som används till fritidsaktiviteter som tennisplan, badplats, fiske, bastu, båt- och kanotuthyrning, gym, en lokal för luftgevärsskytte och fotbollsplan. I närheten finns även motionsspår, cykelleder och spår för längdskidåkning. Det finns 7 stugor med vardera 6 bäddar för uthyrning genom Ätran Turist & fritid som idag är placerade intill förskolans lokaler.



Utomhusbad och tennisplan vid skolområdet i Ätran



Det finns 7 röda stugor tillgängliga för uthyrning genom som är placerade intill förskolans lokaler

I och vid centrum finns bland annat Handlarn, bibliotek och en radio-, tv- och elbutik, motorservice och fotvård. I korsningen Svenljungavägen och Sjövikenvägen finns en grönyta som ägs av Falkenbergs kommun där det finns en byggrätt för handel som inte har nyttjas. Samma sak gäller på andra sidan Sjövikenvägen mot Torgvägen där det finns en publik WC samt en transformatorstation.



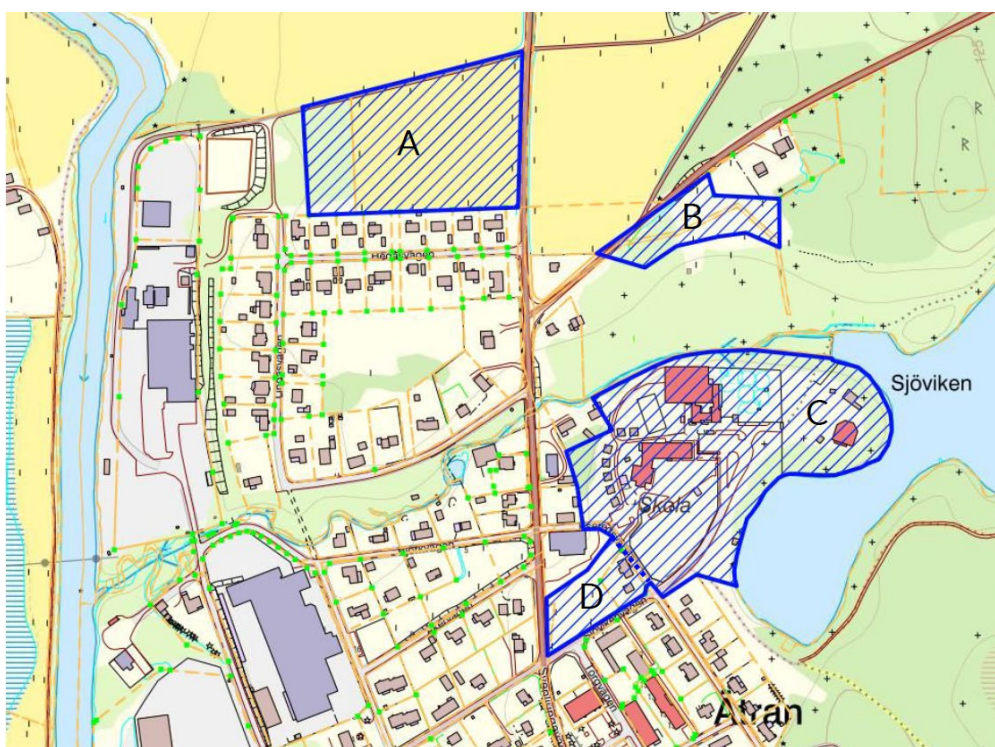
Flertalet verksamheter och Handlarn är centralt belägna i Ätran vid torget



I korsningen Svenljungavägen och Sjövikenvägen finns en grönyta som ägs av Falkenbergs kommun med utnyttjad byggrätt för handel

Planerad bebyggelse

I område A och B möjliggörs för villor, kedjehus och flerbostadshus. I område C och D möjliggörs för utbyggnad av skola/förskola samt utveckling av fest- och badplatsområdet. En obebyggd tomt i område D, förses med bostäder, centrum och skola för att vara flexibel för kommande behov.



Planområdet är uppdelat i fyra delområden: A, B, C och D

Planbestämmelser

Allmän plats

GATA

Gata

Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion som svackdike och trädplantering. Avsikten är att säkerställa områdets tillgänglighet enligt syftet.

GATA₁

Lokalgata

Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Avsikten är att möjliggöra för mindre gator av lokal art och säkra yta för ledningar och dagvattenhantering.

NATUR

Allmän plats natur

Anslutande området vid användningen bostäder planläggs som allmän plats natur. Även komplement till naturområdets användning ingår. Avsikten är att säkra naturvärden och ytor för ledningar och dagvattenhantering.

Kvartersmark

B

Bostäder

Användningen möjliggör för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Avsikten är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med detaljplanens syfte.

C

Centrum

Användningen möjliggör för centrum. Motivet är att ge en flexiblare användning i de centrala delarna av tätorten.

N₁

Friluftsbad

Användningen möjliggör för en badplats och tillhörande komplement som brygga, hopptorn, omklädningsbyggnader, bastu, kiosk med mera. Avsikten är att möjliggöra för befintligt friluftsbad, i enlighet med detaljplanens syfte.

R

Besöksanläggningar

Användningen möjliggör för besöksintensiva verksamheter som idrotts- och sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål. Komplement till användningen som butik, restaurang, lekplats ingår. Avsikten är att möjliggöra för befintlig folkpark, i enlighet med detaljplanens syfte.

S

Skola

Användningen möjliggör för skola, förskola och fritidshem eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till användningen som idrottshall, matsal, skolgård och parkering ingår. Avsikten är att möjliggöra för skola, i enlighet med befintlig skola och detaljplanens syfte.

O

Tillfällig vistelse

Användningen möjliggör för tillfällig vistelse som stugor, vandrarhem, hotell och liknande. Camping ingår inte. Avsikten är att möjliggöra en flytt av befintliga stugor, i enlighet med detaljplanens syfte.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Upphävande av strandskydd

a_1 Strandskyddet är upphävt

Motivet är att reglera så att strandskyddet inte återinträder för befintlig sjö.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

\dots Marken får inte förses med byggnad

Motivet är att begränsa bebyggelsens utbredning.

Fastighetsstorlek

d_x Minsta fastighetsstorlek är x kvadratmeter

Motivet är att reglera fastigheternas storlek så att det inte bildas för många fastigheter i området med hänsyn till kapaciteten för vatten, avlopp och dagvatten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motivet är att ge förutsättningar för allmännyttiga ledningar under mark.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gräns

Motivet är att säkerställa lämpligt avstånd mellan byggnader.

p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gräns

Motivet är att säkerställa lämpligt avstånd mellan byggnader.

p₃ Garage/carport ska placeras minst 6 meter från lokalgata

Motivet är att säkerställa lämpligt avstånd mellan byggnader.

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt

Motivet är att reglera så att strandskyddet inte återinträder för befintlig sjö.

Utformning

f₁ Endast friliggande enbostadshus

Bostadshus får inte sammanbyggas med varandra över fastighetsgräns utan ska vara friliggande. Komplementbyggnader ingår i bestämmelsen.

Motivet är att inte möjliggöra för radhus eller kedjehus.

f₂ Endast en- och tvåbostadshus

Bostadshus får sammanbyggas med varandra över fastighetsgräns. Komplementbyggnader ingår i bestämmelsen.

Motivet är att möjliggöra för parhus, radhus eller kedjehus.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Syftet är att säkerställa passande exploatering inom planområdet med hänsyn till omgivande bebyggelse.

e₂ Största bruttoarean är 500 kvadratmeter

Syftet är att säkerställa passande exploatering inom planområdet med hänsyn till omgivande bebyggelse.

e₃ Största bruttoarean är 60 kvadratmeter per byggnad

Syftet är att säkerställa passande exploatering inom planområdet med hänsyn till omgivande bebyggelse.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år.

Motivet med att reglera genomförandetiden är att tydliggöra under vilken tid detaljplanen med garanterad rätt kan byggas ut.

Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning har tagits fram av Norconsult (bilaga E Trafik- och bullerutredning). Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016) där riktvärden för ljudnivåer dels vid en bostads fasad, dels vid tillhörande uteplats är:

- 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

Utgångspunkten för bullerberäkningar har gjorts för att undersöka hur nära väg 832 och väg 836 som ny bebyggelse kan placeras. Beräknade trafiknivåer år 2050 ligger till grund för bullerberäkningarna.

I och med att det är förhållandevis låga trafikflöden är det riktvärdena för en eventuell uteplats som begränsar hur nära en ny byggnad kan ligga väg 832 eller väg 836. Vid planområde Väst och Öst är hastigheten på väg 832 och 836 begränsad till 70 km/h. För att säkerställa att riktvärdena följs vid en eventuell uteplats bör inte byggnaden placeras närmare än 35 meter från vägmitt. Om hastigheten sänks till 50 km/h förbi planområdena minskar avståndet till cirka 26 meter. I beräkningarna har antagits en enkelsidig fasadreflektion.

Gränsen för 60 dBA (frifältsvärde) ligger cirka 10 meter från vägmitt vid en skyltad hastighet på 70 km/h.

Vid det centrala planområdet är hastigheten begränsad till 30 km/h. För att säkerställa att riktvärdena vid en eventuell uteplats bör inte byggnaden placeras närmare än cirka 18 meter från vägmitt väg 832 och Sjövikenvägen. Gränsen för 60 dBA (frifältsvärde) ligger i princip i vägkant.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns möjlighet till centrumverksamhet samt kommunal service som skola och förskola. Närmaste livsmedelsbutik ligger vid Torgvägen strax söder om planområdet där även bibliotek och andra verksamheter finns.

Friytor, rekreation och lek

En lekplats finns i befintligt bostadsområde söder om det nya bostadsområdet och en koppling görs med ny gata och naturmark till den.

Trygghet och tillgänglighet

För de som rör sig inom området kommer det finnas goda möjligheter att nå målpunkter och passera igenom planområdet. Det finns idag gång- och cykelväg längs med delar av Svenljungavägen som föreslås byggas ut i och med ny exploatering. Belysning kommer att anordnas längs lämpliga stråk och gator.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inte inom planområdet.

Gator och trafik

Planförslaget syftar bland annat till att förbättra trafiksituationen inom planområdet. I enlighet med Falkenbergss kommunens styrdokument ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

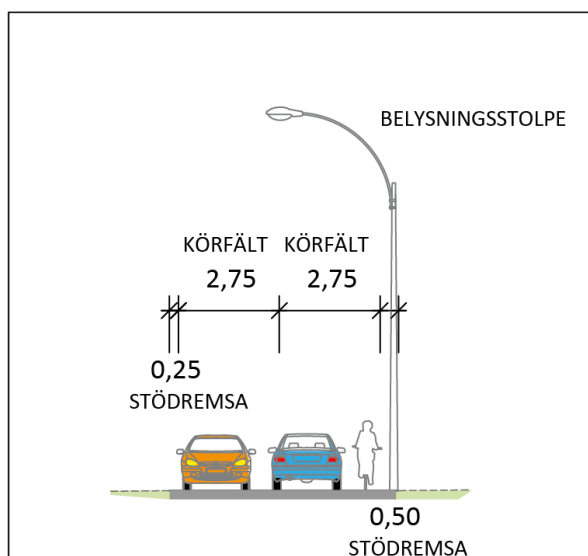
En trafik- och bullerutredning har tagits fram av Norconsult (bilaga E Trafik- och bullerutredning) som beskriver förutsättningar och trafikförslag.

Gång- och cykel

Längs väg 832 genom Ätran finns idag en upphöjd gång- och cykelväg med kantsten på den västra sidan på sträckan från väg 156 till korsningen med Björkvägen. Bredden på gång- och cykelvägen varierar mellan 1,5–2,5 meter. Norr om Björkvägen fortsätter gång- och cykelvägen på den östra sidan av väg 832 fram till Hedåsvägen. Bredden på gång- och cykelvägen är 2,5 meter. Där gång- och cykelvägen byter sida finns en anordnad passage som är reglerat som ett övergångsställe.

Inom planområdena föreslås lokalgatorna utformas med en vägbredd på 5,5 meter vilket innebär att gående, cyklister och motorfordon behöver samsas om utrymmet. Bredden på gatan möjliggör för möte mellan personbil och sopbil. I plankartan säkras en bredd på 7 meter så att det finns utrymme för angöring som exempelvis vägdike bredvid körbanan.

Vändplaner i planområdena dimensioneras med en diameter på 24 meter vilket innebär att en sopbil kan vända genom rundkörning. Större fordon behöver backvända.



Typsektion gata inom planområdet.

De nya korsningarna där planområdena ansluter till väg 832 respektive 836 föreslås utformas som trevägskorsningar utan refuger. De dimensioneras så att ett sophämtningsfordon ska kunna svänga in på sekundärvägen även om en personbil står vid väjningslinjen och väntar på att kunna köra ut på primärvägen.

En översiktlig bedömning av siktförhållandena i de nya föreslagna anslutningarna till väg 832 och väg 836 har genomförts.

Med hänsyn till framkomlighet och trafiksäkerhet föreslås ett antal åtgärder längs det befintliga gång- och cykelstråket längs väg 832. Vissa av åtgärderna är i direkt anslutning till planen i form av kopplingar och sträckningar. Andra berör det befintliga nätet i form av standardhöjningar för att skapa en positiv, trafiksäker helhet. Följande åtgärder föreslås:

1. Befintlig gång- och cykelväg längs väg 832:

- Befintlig gångbana föreslås breddas till 2,5 meter.
- Nya anordnade passager/övergångsställe där anslutande vägar korsas.

2. Ny gång- och cykelkoppling till planområde i nordväst:

- Ny gång- och cykelväg längs väg 832 från Hedåsvägen och fram till anslutningen till det nya planområdet. Gång- och cykelvägen föreslås med bredden 2,5 meter och avskiljs från körbanan med kantstöd.
- Längs sträckan föreslås belysning.

3. Koppling till planerat planområde i nordost:

- Ny gång- och cykelväg längs väg 836 mellan väg 832 och det nya planområdet i nordost. Gång- och cykelvägen föreslås med bredden 2,5 meter och avskiljs från körbanan med kantstöd.
- Anordnad passage/övergångsställe över väg 832 i anslutning till korsningen väg 832/väg 836.

4. Koppling mellan skolområde och bostadsområdet i nordost:

- Ny gång- och cykelväg mellan skolområdet och planområdet i nordost.
- Med hänsyn till komfort bör sträckan utföras med belysning.

Med hänsyn till trafiksäkerhet bör samtliga passager/övergångsställen över väg 832 hastighets säkras.

Motortrafik

Ätran samhälle angörs med bil via väg 153 som går mellan Varberg och Värnamo. Planområdet angörs med bil från Svenljungavägen.

Inom planområdet är vägarna av arten lokalgata och inte hårt trafikerade. Lastbil med inlastning sker vid skolan.

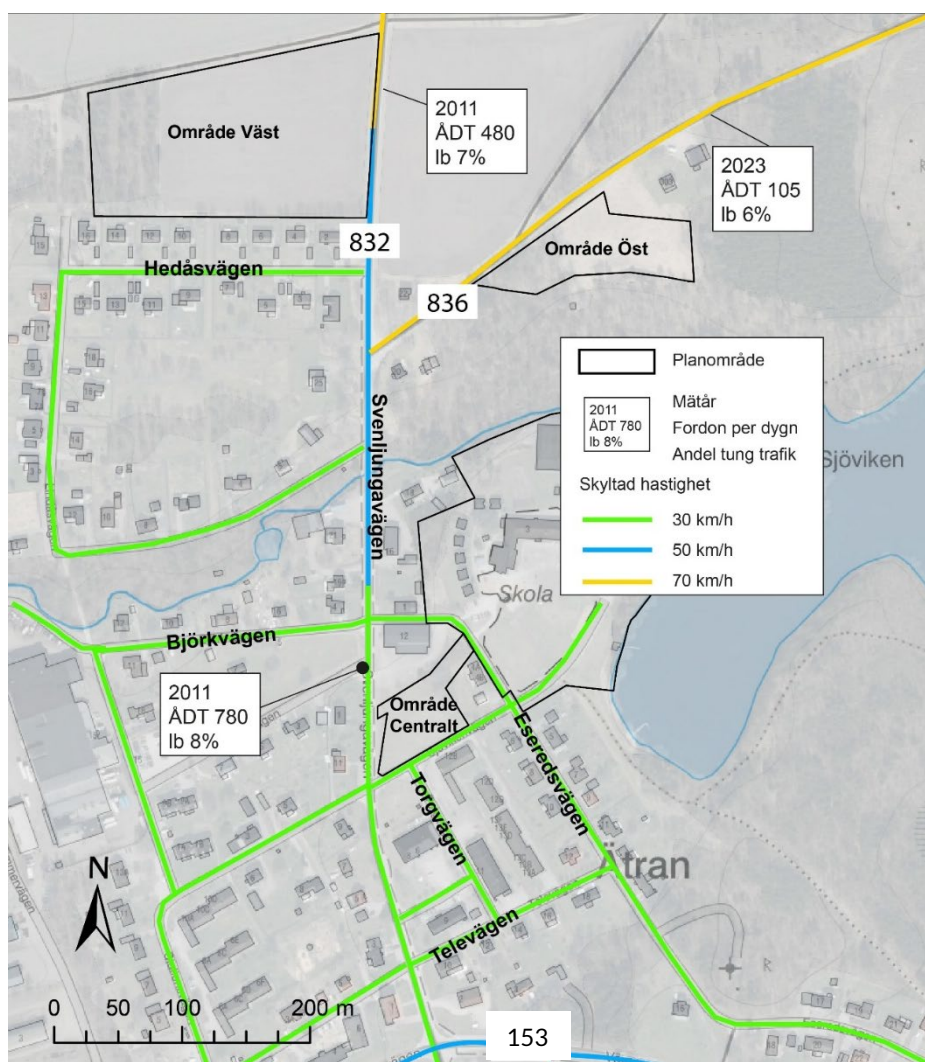
Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur. Nya lokalgator i nordväst och nordöstra delarna ges en bredd om 5,5 meter.

Väg 832 (Svenljungavägen), väg 836 och väg 153 är statliga vägar där Trafikverket är väghållare. Övriga vägar har enskilt huvudmannaskap.

På väg 832 är hastigheten begränsad till 30 km/h genom Ätran. Norr om Eseredsvägen är hastigheten begränsad till 50 km/h på en cirka 300 meter lång sträcka för att sedan övergå till hastighetsbegränsningen 70 km/h vidare norrut. På väg 836 är hastigheten begränsad till 50 km/h i anslutning till korsningen med väg 832, cirka 40 meter öster om korsningen är hastigheten skyltad till 70 km/h.

Trafikflödet på väg 832 genom Ätran uppmättes år 2011 till 780 fordon/dygn (årsmedeldygnstrafik). Norr om Ätran uppmättes trafikflödet till 480 fordon/dygn.

På väg 836 gjordes en trafikmätning år 2023 årsmedeldygnstrafiken var då 105 fordon per dygn. Andelen tung trafik varierar mellan 6-8 %.



Uppmätta trafikflöden samt skyltad hastighet. Källa: Nationell vägdatabas (NVDB).

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns utanför biblioteket och vid skolan.

Området trafikeras främst av busslinje 558 som trafikerar Ullared-Ätran-Fegen med en turtäthet på 15 turer/vecka per riktning.

Parkering

Parkering angörs på kvartersmark utifrån parkeringsnorm och behov.

Trafikalstringen för de tillkommande bostäderna har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. Beräkningarna har utgått från ett maximalt antal planerade bostäder. Totalt bedöms planområdena alstra cirka 170

fordon/dygn (årsmedeldygnstrafik). En majoritet av den tillkommande alstringen antas köra söderut på väg 832 för att komma in till orten och vidare emot pendlingsstråk som finns söder om Ätran.

Vägnätet i området är väl utbyggt och dimensionerat vilket gör att den relativt låga tillkommande trafiken inte bedöms bidra till några kapacitets- eller framkomlighetsproblem. Likaså har heller inga generella trafiksäkerhetsproblem identifierats utifrån trafikökningen.

Utifrån parkeringsnormen för Falkenbergs kommun har parkeringsbehov för planområdena beräknats. I Tabell 1 presenteras parkeringsbehovet för de olika delområdena, både för bil och cykel.

Tabell 1. Parkeringsbehov för olika delarna av planområdet.

| | Antal villor | P-behov villor egen tomt | P-behov villor samlokalisering | Antal lgh | P-behov lgh | P-behov cykel lgh |
|-----------------|--------------|--------------------------|--------------------------------|-----------|-------------|-------------------|
| Område väst | 21 | 42 | 36 | 19 | 21 | 48 |
| Område öst | 5 | 10 | 9 | - | - | - |
| Område centralt | - | - | - | 8 | 9 | 20 |

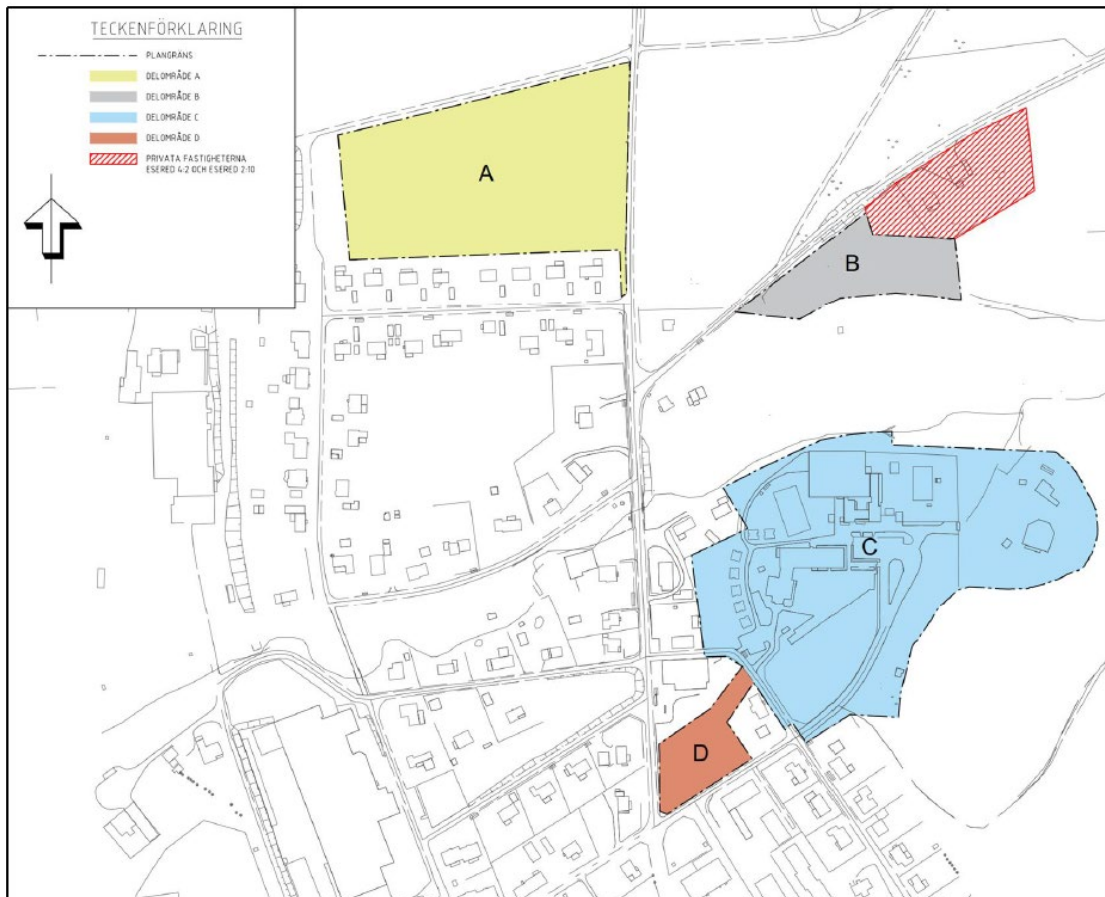
Laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader. Läs mer här: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/laddning-av-elfordon/>

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår i dagsläget inte i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten, men i och med detaljplanens genomförande kommer det göra det.

En VA-utredning har tagits fram av Swecsa (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning) som också beskriver planområdet i fyra delområden; område A, B, C och D där varje område har en egen lösning för vatten och spillvatten.



Va- utredningen har delat in planområdet i delområden A-D, med lösningar för varje område.

Dricksvatten

Då det i dagsläget inte finns någon vattenförsörjning inom delområde A och B, behöver det anläggas i samband med exploatering. De privata fastigheterna Esered 4:2 och Esered 2:10 har i dagsläget egen brunn men ska inkluderas i VO för spillvatten och dricksvatten. Således föreslås dricksvatten från delområdet samt de privata fastigheterna anslutas till befintlig ledning i korsningen mellan Hedåsvägen och Svenljungavägen.

Det finns i dagsläget en dricksvattenledning inom delområde C, vilken tillför dricksvatten till skolan. Kapaciteten i ledningen bedöms tillräcklig för att hantera det ökade flödet till följd av att antalet elever ökar, samt anslutning av dansbanan och de tillkommande stugorna längs med strandkanten.

Dricksvatten till delområde D föreslås anslutas till befintlig ledning i Eseredsvägen öst om delområdet.

Spillvatten

Det dimensionerande spillvattenflödet från samtliga delområden erfordrar minimidimensionering.

Då det i dagsläget inte finns någon spillvattenhantering inom delområde A, behöver det anläggas i samband med exploatering. Spillvatten föreslås anslutas till befintlig ledning i Hedåsvägen söder om delområdet.

Det finns ingen spillvattenhantering inom delområde B idag. De privata fastigheterna Esered 4:2 och Esered 2:10 har i dagsläget eget avlopp men ska inkluderas i VO för spillvatten och dricksvatten. Således föreslås spillvatten från delområdet samt de privata fastigheterna anslutas till befintlig ledning i korsningen mellan Hedåsvägen och Svenljungavägen.

Det finns i dagsläget en spillvattenledning inom delområde C, vilken hanterar spillvatten från skolan. Kapaciteten i ledningen bedöms tillräcklig för att hantera det ökade flödet till följd av att antalet elever ökar, samt anslutning av dansbanan och de tillkommande stugorna längs med strandkanten.

Spillvatten från delområde D föreslås anslutas till befintlig ledning i Eseredsvägen öst om delområdet.

Brandposter

Närmaste brandpost ligger 15 respektive 45 meter från planområdet på Eseredsvägen och Hedåsvägen.

Befintligt Va-system är inte dimensionerat för att förse området med brandvatten och därför föreslås brandvatten tas från Ätran. Släckvatten som uppstår efter en brandhändelse kan hanteras inom kvartersmark i föreslagna dagvattenanläggningar.

Dagvatten och skyfall

För fördröjning och rening av dagvatten från planområdet föreslås totalt två dagvattendammar och två svackdiken, vars sammanlagda fördröjningsvolym tillgodoser behovet inom respektive delområde, och det totala behovet. Dagvattenledningar har dimensionerats för ett framtida 10-årsregn (fylld ledning), vilket bedöms ha kapacitet för ett framtida 20-årsregn innan trycknivån överstiger marknivån.

Dagvatten

Framtida exploatering inom planområdet leder till en ökad andel hårdgjorda ytor, vilket får till följd att ytavrinningen ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet.

I framtiden väntas klimatförändringar leda till ökade dagvattenflöden, varför det också bör beaktas vid dimensionering av nya dagvattensystem. För att tillse att

flödet från området inte ökar till följd av exploateringen, klimatförändringar och för att minimera risken för översvämningar, föreslås utjämning av dagvattenflöden.

För planområdet bör en ytlig hantering av dagvatten eftersträvas. Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör följas. Då vissa delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområde för en grundvattentäkt bör infiltration användas med stor varsamhet och frågan behöver utredas noggrannare innan infiltration kan föreslås. I vissa fall kan oljeavskiljare och täta diken behöva användas.

Anläggning för fördröjning och rening av dagvatten kan anläggas såväl under som ovan mark. Anläggningar ovan mark kräver i regel mer ytanspråk men medför mindre risk för avsänkning av grundvattenytan och kan dessutom bidra med ekologiska och sociala aspekter. I många dagvattenlösningar används naturliga reningsprocesser i mark och vatten, framför allt där dagvattnet tillåts passera och filtrera genom vegetation och jord.

Delområde A (bostäder i nordväst) hanterar dagvattnet genom naturligt fall till befintlig lågpunkt där en dagvattendamm anläggs och sedan kopplas på befintlig dagvattenledning söder om området.

I delområde B utnyttjas naturligt fall på platsen och leds genom ett dike längst väg 856 som mynnar ut i en kulvert under Svenljungavägen och koppla spå befintlig dagvattenledning söder om Delområde A.

Delområde C (som hanterar skolområdet och folkparken) leds dagvattnet med naturligt fall från öst till väst, till en dagvattendamm där det infiltreras och renas.

Dagvattnet för Delområde D (bostäder och skola i de centrala delarna) hanteras genom att ett svackdike anläggs mot Svenljungavägen som dessutom säkrar avståndet för bebyggelse från vägen ur bullersynpunkt.

Skyfall

Vid skyfall uppkommer stora flöden tillfälligt, vilket resulterar i att dagvattensystemen går fulla och avrinning sker ytledes. Området behöver därför höjdsättas så att byggnader inte tar skada vid extremnederbörd, och att inte instängda områden skapas. Den föreslagna höjdsättningen av gator och kvartersmark är utformad så att dagvatten kan avledas via gatorna. Således undviks instängda områden och sekundära ytliga rinnvägar säkerställs.

Avrinning från planområdet får ej bidra till uppkomst eller ökning av eventuella problem nedströms. Gator och fastigheter skall i möjligaste mån harmonisera med varandra. Tomtmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatemark för att en tillfredställande avledning av yt- och dräneringsvatten samt spillvatten skall kunna erhållas. Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkten för dagvatten. Vidare bör marken närmast en byggnad, ca 3 m, ges en lutning om ca 1:20 om så är möjligt.

Värme, gas, el, bredband och opto

Inget nytt E-område för transformatorstation har införts i planhandlingarna.

Inom området har E.ON Energidistribution AB (E.ON) markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge, samt lågspänningsluftledning. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via E.ONs kundsupport.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Om ledningsflyttar blir aktuella så går det troligen att genomföra, men detta måste man meddela E.ON i god tid.

Va-ledningar säkras inom kvartersmarken för skola med u-område.

Avfall

Närmaste återvinningscentralen ligger knappt 20 km från planområdet i Ullared. Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil o. dyl.) på kommunens återvinningscentral (ÅVC).

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Arbetsmiljöverket ställer krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

I bostadsområdet i den nordvästra delen av planområdet angörs vägen i en slinga anpassad för större fordon att ta sig runt i området. I bostadsområdet i den nordöstra delen av planområdet angörs vägen med en vändplan anpassad för större fordon med en diameter på 21 meter.

Räddningstjänsten

Framkomligheten för räddningstjänsten säkerställs genom att i bostadsområdet i den nordvästra delen (delområdet A) av planområdet angörs vägen i en slinga anpassad för större fordon att ta sig runt i området. I bostadsområdet i den nordöstra delen (B) av planområdet angörs vägen med en vändplan anpassad för större fordon med en diameter på 24 meter.

7 Genomförande av planförslaget

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från att den har fått laga kraft.

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

Avsikten är att genomförandet av detaljplanen och byggnation av bostäder kommer att ske när planen fått laga kraft.

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

Genomförandet av detaljplanen kan komma att medföra prövningar 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.

Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Esered 1:216. Ägare - Falkenbergs kommun

Esered 2:11. Ägare - Falkenbergs kommun

Esered 5:1. Ägare - Falkenbergs kommun

Esered 1:35. Ägare - Privatägd

Esered 1:223. Ägare - Privatägd

Falkenbergs kommun är exploatör.

Mark- och utrymmesförvärv

För planens genomförande kan det bli aktuellt att förvärva ca 200 kvm av Esered 1:35. Kostnad för eventuell Lantmäteriförrättning betalas av Falkenbergs kommun.



Ansvarsfördelning

Detaljplanen har delat huvudmannaskap. Falkenbergs kommun ska vara huvudman för mark kring skolan, Sjövikens dansbana och uthyrningsstugorna. För övrig allmän platsmark gäller enskilt huvudmannaskap. Övrig, tidigare planlagd allmän platsmark i Ätran förvaltas av Esered GA:2. Denna gemensamhetsanläggning föreslås vara huvudman för den tillkommande allmänna platsmarken inom planområdet. Det kan även bli aktuellt att ytor inom befintlig GA övergår till skolområdet. Omprövning av Esered GA:2 beställs och bekostas av Falkenbergs kommun. Omprövningen kommer att besluta om vilka fastigheter som ska ingå och vilka andelstal de ska åsättas.

Avtal

Kommunen är ensam exploatör och något behov av exploateringsavtal föreligger inte.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning kommer att ske i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.

Ledningsrätter och servitut

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas alternativt upphävas.

Nya ledningsrätter och servitut kan bli aktuella att tecknas beroende på bildande av ny kvartersmark och andra behov som uppstår för detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Hantering av Esered GA:2 redovisas under rubriken ansvarsfördelning.

Inom planområdet finns Esered S:6 med ändamål väg. Samfälligheten kan behöva utredas och upphävas eller ombildas beroende på behov. Eventuell lantmäteriförrättning betalas av Falkenbergs kommun.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kommunen ges rätt att ta ut planavgift vid framtida bygglovsgivning på fastigheten Esered 1:223

Planekonomisk bedömning

Kommunen får kostnader för framtagandet av detaljplanen samt utbyggnad av allmän plats. Den del av allmän plats som hanteras genom kommunalt huvudmannaskap ger kostnader för drift och underhåll.

Kommunen får kostnader för lantmäteriförrättningar vid avstyckning av bostadsfastigheter men erhåller också intäkter vid försäljning av dessa.

En ökad befolkning i orten Ätran genererar ökade kostnader för flera av kommunens förvaltningar i samband med utbyggnad, och ökat nyttjande av kommunens anläggningar.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) får kostnader för utbyggnad av nät och anläggningar för dricks-, spill- och dagvatten samt eventuellt nya brandposter.

Kostnader för byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av respektive markägare.

Esered GA:2 får kostnader för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

E.ON får kostnader för utbyggnad av elnät.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

Gemensamhetsanläggning

Omprövning av Esered GA:2 bekostas av kommunen.

Lösen och ersättning

Ersättning blir aktuell vid ett eventuellt förvärv av del av Esered 1:35.

Utbyggnad och drift allmän plats

Falkenbergs kommun bekostar iordningsställande av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap till den del som inte redan ingår i Esered GA:2.

Esered GA:2 får kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inklusive dess anläggningar.

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna dricks-, spill- och dagvattennätet. FAVRAB ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Eventuell flytt av ledningar kan komma att bli aktuellt. I det fall det krävs för detaljplanens genomförande bekostas detta av kommunen.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastigheter som berörs är:

Esered 1:216. Ägare - Falkenbergs kommun

- På fastigheten finns ett avtal som bland annat avser befintliga uthyrningsstugor. Vid en eventuell flytt av stugorna kan detta avtal behöva omförhandlas.
- För Sjövikens dansbana finns ett arrende som kan behöva omförhandlas om anläggningen blir en del av verksamhetsområde för VA och dagvatten

Esered 2:11. Ägare – Falkenbergs kommun

- På fastigheten finns en jordbruksarrendator som kommer att behöva sägas upp.

Esered 5:1. Ägare – Falkenbergs kommun

- På fastigheten finns en nyttjanderätt för parkering som kommer att behöva sägas upp

Esered 1:35. Ägare – Privatägd

- Del av fastigheten, ca 200 kvm, kan bli aktuell för en överföring till den kommunala fastigheten Esered 1:216.



Esered 1:223. Ägare – Privatägd

- Fastigheten kan beläggas med planavgift vid framtida bygglovsgivning.

Miljökonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormer

Beträffande föroreningsituationen uppfyller samtliga föroreningar kommunens riktvärden, varpå exploateringen inte bedöms påverka recipienternas möjligheter att uppnå god ekologisk- och kemisk status i framtiden. Sammanfattningsvis leder detta till att planområdet anses uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Statusklassning och miljö kvalitetsnormer för planområdets recipienter redovisas i tabellen nedan. Eseredssjön har ej kartlagts av VISS och redovisas således inte.

| Grundinformation | | Ekologisk status | | Kemisk status | |
|------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------|--------------------------------|
| EU-ID | Vattenförekomst | Ekologisk status | Kvalitetskrav och tidpunkt | Kemisk status | Kvalitetskrav och tidpunkt |
| SE633677-132685 | Bäck till Ätran från Eseredssjön | Måttlig | God ekologisk status 2033 | Uppnår ej god | God kemisk ytvattenstatus |
| SE633428-132558 | Ätran (Stampån-Bäck från Eseredssjön) | Måttlig | God ekologisk potential 2033 | Uppnår ej god | God kemisk ytvattenstatus |
| SE564500-122601 | S m Hallands kustvatten | Måttlig | God ekologisk status 2027 | Uppnår ej god | God kemisk ytvattenstatus 2027 |

Översikt statusklassning för planområdets recipienter.

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen skulle ge möjlighet till fler bostäder och utveckling av skola, förskola och turism i Falkenbergs kommun, något som är positivt för kommuninvånare, turismen och för näringslivet i stort. Möjlighet finns att området utvecklas med flera bostäder och/eller centrum, vilket kan skapa en mångfald. I och med att olika typer av bostäder och användningar finns möjlighet för att möten mellan olika människor uppstår, både planerade och oplanerade. Dessa möten kan hjälpa till att skapa ett större socialt nätverk för den enskilde individen.

Att det finns bra kopplingar för gång- och cykel är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då det skapar möjlighet för fler att ta sig till skola och sin arbetsplats utan att ta bilen. Att skapa bra kopplingar för gående och cyklister som gör att fler väljer att gå eller ta cykeln till arbetet har även positiv påverkan på folkhälsan.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av Plan- och Strategienheten i samverkan med avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun.

Plan- och Strategienheten, Kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun