



Falkenbergs
kommun

Antagandehandling



Detaljplan för kontor, verksamheter och vård

Faktorn 4 m fl

Falkenbergs kommun, KS2018/500

Planbeskrivning

Upprättad 2023-02-28

Reviderad 2023-10-03, 2024-02-06

Laga kraft 2024-03-23

350

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, 2023-09-15

Plankarta och illustrationskarta, 2023-09-12

Samrådsredogörelse, 2023-09-12

Övriga handlingar

Grundkarta, 2023-08-30

Fastighetsförteckning, 2023-09-23

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-07-11

Bilaga B Dagvattenutredning, 2022-11-16 Ramboll

Innehåll

1 Inledning.....	5
Detaljplanens syfte.....	5
Planens huvuddrag	5
Planens bakgrund och handläggning.....	5
Preliminär tidplan.....	5
Läge, areal och markägoförhållanden	5
2 Tidigare ställningstaganden	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Detaljplaner.....	8
Fastighetsplan	8
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	8
Riksintressen och Natura 2000.....	8
Strandskydd och biotopskydd	9
Miljökvalitetsnormer	9
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
5 Förutsättningar och förändringar	9
Mark, vatten och vegetation	9
Fornlämningar	10
Geoteknik och radon.....	10
Förorenad mark	10
Översvämning	10
Djurhållning.....	11
Befintlig bebyggelse	11
Planerad bebyggelse	11
Planförslaget.....	12
Trafikalstring	13
Friytor, rekreation och lek	13
Skyddsrum.....	14
Gator och trafik.....	14
6 Teknisk försörjning.....	14
Vatten, spillvatten, dagvatten, brandvatten.....	14

Värme, gas, el	15
Avfall.....	16
Räddningstjänsten	16
7 Genomförande av planförslaget	16
Organisatoriska och administrativa frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	20
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	20
9 Medverkande.....	20

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för kontor och verksamheter på fastigheterna Faktorn 3 och 4. Inom Faktorn 4 medges även vårdcentral samt tandvård. Del av den kommunalägda fastigheten Slätten 1:1 i planområdets sydvästra del inkluderas i den nya planen då marken är ianspråktagen för parkering.

Planens huvuddrag

Inom planområdet finns idag två byggnader som inrymmer bland annat en vårdcentral och en smådjursklinik. Det saknas planstöd för verksamheterna, då marken är planlagd för småindustriändamål i gällande detaljplan Ågårdsområdet – KV. Rönnhagen m. fl, nr 165 från 1976. Bygglövsnämnden beviljade 2016 ett tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av byggnaden på fastigheten Faktorn 4, från lager till kontor. Smådjurskliniken på Faktorn 3 har permanent bygglov. Syftet med planuppdraget är att möjliggöra permanent användning för kontor och vård på Faktorn 4. Faktorn 3 inkluderas i planområdet för att skapa en ändamålsenlig detaljplan. Parkering är även anlagd på del av kommunens fastighet Slätten 1:1. Den berörda marken inkluderas i planområdet och planläggs som kvartersmark för att kunna föras över till fastigheten Faktorn 4.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2019-01-17 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att inleda planarbete för fastigheten Faktorn 4 med flera.

Detaljplanen tas fram genom standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (med ändringar t o m SFS 2020:76).

Preliminär tidplan

Samråd vår 2023

Granskning höst 2023

Antagande vår 2024



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i sydöstra Falkenberg, ca 3 km från centrum. Planområdet är ca 0,9 hektar stort och utgörs av fastigheterna Faktorn 4 och 3 samt del av

Slätten 1:1. I nordväst gränsar planområdet till fastigheten Faktorn 2 och dess verksamheter, i sydväst av väg 767 och i nordöst av Skreavägen. I sydöst avgränsas området av ett naturområde.



Bilden visar en karta över Falkenberg med utpekat planområde som ifylld cirkel.

Faktorn 3 och 4 ägs av privata fastighetsägare. Slätten 1:1 ägs av kommunen. Planområdet omfattar den del av Slätten 1:1 som redan tagits i anspråk för parkering till Faktorn 4.



Bilden visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet är markerat med streckad linje. De röda heldragna linjerna är fastighetsgränser.

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:

- Utbildning och omsorg med hög kvalitet
- Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
- Sveriges bästa näringslivskommun

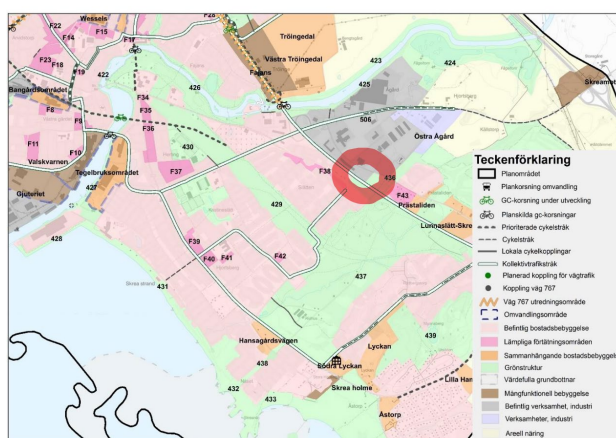
En ny detaljplan bedöms framförallt bidra till att målet Sveriges bästa näringslivskommun uppfylls.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med Falkenbergs kommuns översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Falkenberg.

I kommunens gällande översiktsplan (2014) är merparten av området utpekad som befintligt verksamhetsområde. Översiktsplanens huvudstrategier gällande verksamhetsområden är bland annat att skapa renodlade och yteffektiva verksamhetsområden, för störande eller ytkrävande verksamheter och att andelen hårdgjord yta ska minimeras. Vidare ska placering av verksamheter dra nytta av exponerade lägen vid stadens infarter och krav på utformning ska då ställas. Verksamheter ska även placeras på ett sådant sätt att behovet av transporter för material och människor minimeras.

I Falkenbergs fördjupade översiktsplan (2022) är planområdet utpekad som ett befintligt verksamhetsområde med beskrivningen: "Befintliga verksamhetsområden där förändringar kan ske inom området men inte själva inriktningen på området som även fortsatt är tänkt för verksamheter".



Falkenbergs fördjupade översiktsplan (2022).

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplanen 165, Ågårdsområdet – KV. Rönnhagen m.fl (1976), angiven markanvändning är småindustri. Genomförandetiden har gått ut. Planen 165 omfattar ett stort område.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan 165 att gälla inom planområdet, dock fortsätter den att gälla utanför planområdet.



Bilderna visar planområdets gällande detaljplan (1976).

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.).

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget. Riksintressen och Natura 2000.

Riksintressen och Natura 2000

Då planområdet redan är bebyggt och omgivet av bebyggelse bedöms planförslaget inte påverka några riksintressen eller Natura 2000-områden negativt.

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Planområdet omfattas av riksintresse för kust, turism och friluftsliv (MB 4 kap 2§)

och högexploaterad kust (MB 4 kap 4§). Närmaste Natura 2000-område är Ätran som ligger cirka 800 m från planområdet. Natura 2000-området Källstorps våtmark ligger ca 1400 m nordost om planområdet.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

Miljökvalitetsnormer

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

Med föreslagen dagvattenhantering efter ändrad markanvändning erhålls tillräcklig rening av dagvattnet då samtliga riktvärden för föroreningar uppnås. Detta under förutsättningar att de åtgärder som beskrivs i dagvattenutredningen utförs. Åtgärderna innefattar bland annat att dagvatten från parkeringen ska ledas till en oljeavskiljare före utsläpp till det allmänna dagvattennätet och att rännstensbrunnar ska förses med filter. Därav bedöms inte markändringen påverka recipientens möjligheter att uppnå god ekologisk- och kemisk status i framtiden. Sammanfattningsvis leder detta till att planområdet inte försvårar att recipienten uppfyller miljökvalitetsnormerna.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har 2022-07-11 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte ger betydande miljöpåverkan.

Med bland annat utgångspunkt i bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905), är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en MKB enligt 5 kap 18 § PBL erfordras inte.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av verksamhetsmark som till större delen är bebyggd eller hårdgjord. Marken sluttar svagt mot sydväst. Marknivåerna inom planområdet

ligger på mellan +13,85 och +13,15. Vegetationen i området består av gräsytor och halvt uppvuxen utfyllnads-vegetation, såsom träd och buskage. I inventeringen "Tätortsnära natur" (2011) är delar av planområdet och omgivande områden utpekade med naturvärde 4 (grön markering i kartan nedan), på en femgradig skala där klass 1 är högst.



Bilden visar planområdets delvis omgivande naturområde, naturområde markerat med grön färg.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Geoteknik och radon

Geotekniska undersökningar gjordes för området 1967. En markradonsinventering är gjord för delar av planområdet och visade att radonhalterna ligger på en normal nivå.

Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem förekomma. Eftersom planförslaget inte syftar till att möjliggöra tillkommande bebyggelse utöver befintlig, har det inte bedömts som nödvändigt att ta fram någon ny geoteknisk utredning.

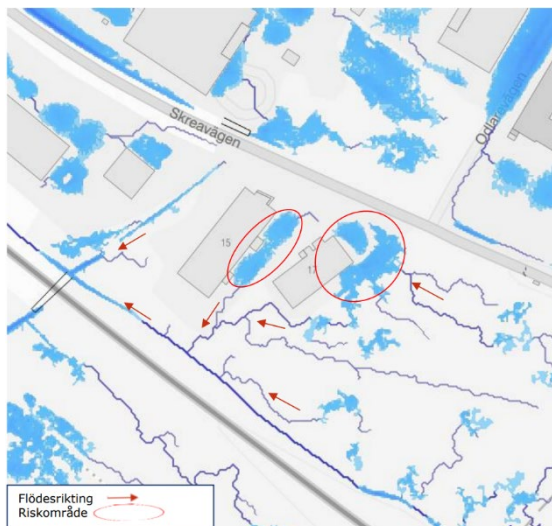
Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Översvämning

Planområdet är inte utsatt för risk för skred, erosion eller stigande havsnivåer. Området är relativt plant med en svag lutning mot sydväst. Marknivåerna inom planområdet ligger på mellan +13,85 och +13,15. Genomförd lågpunktskartering påvisade att området innehåller två lågpunkter där skyfall kan samlas. Enligt utredningen måste det vid ombyggnation av dagvattenhanteringen kontrolleras så att de nya markhöjderna inte påverkar skyfallssituationen negativt. Det ska undvikas att flytta lågpunkten närmare husen än i dagsläget och att blockera

rinnvägarna för skyfallet. Det finns även ett skyfallstråk som rinner från norr till söder, via ett dike utanför planområdets nordvästra del. Det är av stor vikt att diket bibehålls i framtiden då det har betydelse för aktuell detaljplan som skyfallsstråk.



Bilden visar en karta för rinnvägar och lågpunkter där vatten samlas vid skyfall.

Djurhållning

Smådjursklinik bedrivs på fastigheten Faktorn 3.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga bostäder. Verksamheterna som bedrivs inom området är en vårdcentral, smådjursklinik samt annan företagsverksamhet, vilka alla genererar arbetsplatser.

Inom fastigheten Faktorn 4 finns en verksamhetsbyggnad uppförd i två våningar med ca 7,9 meter i nockhöjd och med en bredd på ca 21,7 m. Byggnaden inrymmer bland annat kontor och en vårdcentral. Inom fastigheten Faktorn 3 finns en verksamhetsbyggnad uppförd i ett plan med ca 5,5 meter i nockhöjd. Byggnaden inrymmer bland annat en smådjursklinik.

Planerad bebyggelse

Detaljplanens syfte är att befintliga verksamheter ska bli planenliga. Ingen ny bebyggelse planeras.

Inom hela planområdet medges verksamheter och kontor. Inom Faktorn 4 medges även användningen vårdcentral samt tandvård. Byggrätten avgränsas med egenskapsgräns och prickad mark, där byggnad inte får placeras.

Planförslaget

Kvartersmark

K Kontor

Bestämmelsen möjliggör för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

D₁ Vårdcentral

Bestämmelsen möjliggör för vårdcentral samt komplement till verksamheten.

D₂ Tandvård

Bestämmelsen möjliggör för tandvård samt komplement till verksamheten.

Z Verksamheter

Bestämmelsen möjliggör för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan, så som smådjursklinik.

Allmän plats

GATA Gata

Gatan är avsedd till att säkra in- och utfart till området samt förbipasserande gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

NATUR Allmän plats natur

Friväxande grönområde som endast har begränsat underhåll. Dagvattenhantering ingår. Syftet är att säkerställa att området bevaras som grönområde. Området ska vara tillgängligt för allmänheten. Syftet är också att säkerställa utfartsförbud.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Avsikten är att säkerställa allmännyttiga underjordiska ledningar.

Begränsning av markens utnyttjande

- . - . - . - . Marken får inte förses med byggnadsverk

Avsikten är att reglera byggnaders placering i förhållande till anslutande gata eller fastighet, säkerställa brandsäkerhet och att skapa siktlinjer.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta tillåtna nockhöjd är 8 m.

Avsikten är att möjliggöra för byggnader upp till 8 meter.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns

Avsikten är att reglera byggnaders placering i förhållande till anslutande gata eller fastighet, säkerställa brandsäkerhet och att skapa siktlinjer.

p_2 Skyltar eller annan fasadutformning får inte upplevas som störande eller bländande

p_3 Skyltar får inte placeras över takfot

p_4 Bildväxlande skyltar får inte placeras inom planområdet

p_5 Skyltar ska placeras med hänsyn till trafiksäkerhet och landskapsbild

Avsikten för bestämmelserna p_2 , p_3 , p_4 och p_5 är att främja trafiksäkerhet samt en icke störande landskapsbild.

Stängsel, utfart och annan utgång

  Utfartsförbud

Avsikten är att begränsa ut- och infart till området för att främja trafiksäkerheten.

Utförande

b_1 Källare får inte finnas

Med hänsyn till dagvattenproblematik i området tillåts inte källare.

Trafikalstring

Då den nya planen syftar till att befintliga verksamheter ska bli planenliga och byggrätten inte föreslås öka, bedöms planförslaget inte leda till en ökad trafikalstring som påverkar kommunala eller statliga vägar.

Friytor, rekreation och lek

Planområdet utgörs till stora delar av hårdgjord yta och saknar gröna rekreationsytor. Planförslaget har inte någon påverkan på tillgång till rekreationsområden.

Skyddsrum

Det finns ca 100 skyddsrumspplatser inom 200 meters avstånd.

Gator och trafik

Gång- och cykel

Området ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät längs med Skreavägen, som kopplar an mot Skrea Kyrkby i sydöst och verksamhetsområdet vid Rönnhagsvägen i nordväst. Strax öster om planområdet finns en gång- och cykelkoppling under väg 767 med anslutning mot Slätten.

Motortrafik

Planområdet angörs med bil från Skreavägen. Sikten vid utfarten från planområdet är god. Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 351 och två busshållplatser finns längs med Skreavägen. Turtätheten är generellt 1 buss per timme. För att underlätta arbetspendling är turtätheten 2 bussar per timme på morgonen och eftermiddagen.

Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses på kvartersmark, inom respektive fastighet. Den del av kommunens fastighet Slätten 1:1 som har tagits i anspråk och används till parkering, planläggs som kvartersmark. Avsikten är att ytan kan föras över till fastigheten Faktorn 4.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, dagvatten, brandvatten

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

En dagvattenutredning har tagits fram (Ramboll, 2022-11-16). Utredningen visar att då planområdet inte uppfyller Falkenberg kommuns krav på dagvattenhantering så som rening och fördröjning, bedöms dagvattenhanteringen på området ses över och uppdateras. Föreslagen dagvattenhantering visas i bild nedan. Fördröjningen för område B, C och D föreslås ske via underjordiska dagvattenkassetter placerat vid servisanslutningarna för respektive tomt, Faktorn 4 och Faktorn 3. Område B som till stor del består av parkeringar avleder idag sitt dagvatten söderut mot ett befintligt dike som ligger utanför planområdet. Eftersom det är en parkering föreslås att dagvattnet istället avleds till en oljeavskiljare som ansluts till befintlig förbindelsepunkt vid Skreavägen. En lösning som föreslås är att

lägga kantsten längs med parkeringen och rännstensbrunnar med filter som samlar upp vattnet så att det kan renas innan det lämnar planområdet. Vid utförande är det viktigt att se till att marken har fall till där rännstensbrunnarna placeras. Utredningen har fastställt att planområdet behöver fördröja en effektiv volym dagvatten på totalt ca 34 m³. Förutsättningarna för resultatet är att inte markanvändningen förändras, exempelvis att mer hårdgjord yta tillkommer. För att kunna avleda dagvattnet till befintliga anslutningspunkter vid Skreavägen bedömer utredningen att en markjustering måste göras så att dagvattnet kan samlas upp i rännstensbrunnar och kunna avledas via ledning med tillräcklig lutning och marktäckning. Ett alternativ till markjustering är att pumpa dagvattnet till anslutningspunkten.



Bilden visar skiss på föreslagen dagvattenhantering.

Värme, gas, el

Planområdet ingår i FEABs verksamhetsområde för el, fjärrvärme finns ej tillgängligt.

Avfall

Närmaste återvinningscentral ligger ca 4 km från planområdet och närmaste återvinningsstation ca 1,7 km från planområdet. Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas. Avfallsutrymmen/kärl ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vägar ska ha en bredd på minst 4,0 m och fri höjd på 4,7 m. Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter.

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.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens framkomlighet till fastigheten bedöms som tillfredställande. Brandposter finns inom ett avstånd om 35 m.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner 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.

Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Inom planområdet finns följande fastigheter och markägare:

Faktorn 3 Henrik Hedberg

Faktorn 4 Fölabacken Förvaltning AB

Slätten 1:1 Falkenbergs kommun

Ansvarsfördelning

Falkenbergs kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för drift och underhåll. Respektive markägare/exploatör ansvarar för byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Falkenbergs Vatten och Renhållning AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna VA-nätet (ren-, spill- och dagvatten) inom planområdet. VIVAB sköter driften för anläggningar och ledningsnät på uppdrag av FAVRAB. Respektive markägare/exploatör ansvarar för dagvattenanläggningar inom respektive fastighet fram till den anslutningspunkt till det allmänna VA-nätet som VIVAB anvisar, där befintliga förbindelsepunkter finns i Skreavägen. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med principer i framtagna dagvattenutredning (bilaga B).

Falkenberg Energi AB (FEAB) ansvarar för elförsörjningen.

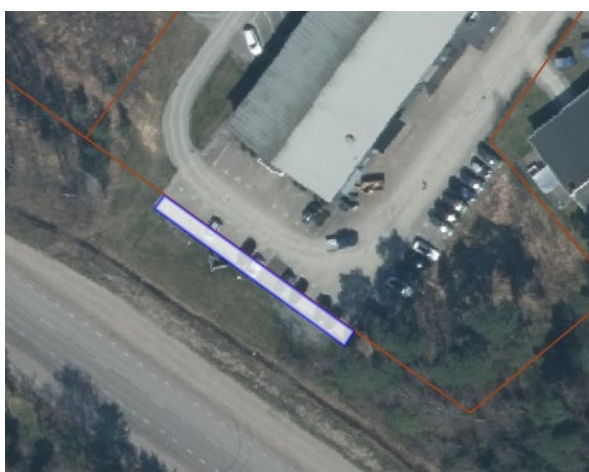
Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och fastigheterna ska vid genomförandet av detaljplanen justeras så att de anpassas till detaljplanen. Del av fastigheten Slätten 1:1 (ca 130 kvm), markerad på kartan nedan, ska regleras till Faktorn 4.



Ledningsrätter och servitut

Allmännyttiga ledningar kan säkerställas med ledningsrätt inom område markerat med u_1 på plankartan. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt. Inom planområdet finns en ledningsrätt för en vattenledning. Denna ledning är inte allmän utan till förmån för ett företag i närområdet.

Den del av Slätten 1:1 som ingår i detaljplanen är belastad med servitut för vändplats till förmån för fastigheten Faktorn 4. Planområdet belastas även av en ledningsrätt för en vattenledning.

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas eller upphävas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av ägaren till Faktorn 4.

Planekonomisk bedömning

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör bekostar även erforderlig fastighetsbildning inom planområdet.

Falkenbergs kommun bekostar drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Kostnadsansvaret för eventuell flytt av ledningar är beroende av den rätt som ledningen omfattas av. Kostnadsansvaret för flytt eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare. Ersättning för kvartersmark som överförs mellan fastigheter bestäms i förhandlingar mellan berörda markägare.

FAVRAB bekostar eventuell nödvändig utbyggnad av det allmänna VA-nätet i anslutning till planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvartersmark, i enlighet med framtagna dagvattenutredning (bilaga B), bekostas av berörd markägare/exploatör. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

EI-anslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör ska även

bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Avtal

Planavtal, som reglerar plankostnader, är tecknat mellan Falkenbergs kommun och ägare till Faktorn 4.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan ägare till Faktorn 4 och Falkenbergs kommun. Detta avtal ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer att reglera i huvudsak följande frågor:

- Områden som avses överlåtas
 - Del av området som planläggs som kvartersmark ägs av Falkenbergs kommun men är upplåten till exploatören via servitut. Detta område ska regleras in i exploatörens fastighet Faktorn 4.
- Fysiska anläggningar som exploatören ska utföra
 - Exploatören ansvarar för byggnation inom kvartersmark inom mark ägd eller upplåten till exploatören
 - Exploatören ansvarar för att iordningställa dagvattenanläggningar inom kvartersmark i enlighet med principer i framtagna dagvattenutredning (Ramboll 2022-11-16). Detta kan bl.a. innebära:
 - Mark-/höjdsättningsmodellering
 - Dagvattenmagasin
 - Oljeavskiljare eller likvärdigt
 - Rännstensbrunnar med filter
- Kostnader som exploatören åtar sig att betala
 - Byggnation inom kvartersmark inom mark ägd eller upplåten till exploatören
 - Dagvattenhantering i enlighet med principer i framtagna dagvattenutredning
 - Förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder som berör exploatören.

Lösen och ersättning

Fastigheten Faktorn 4 planläggs som både allmän kvartersmark (vårdcentral och tandvård) och enskild kvartersmark (kontor och verksamheter). I enlighet med plan- och bygglagen har kommunen en möjlighet, men även skyldighet om markägaren begär det, att lösa in mark som planläggs för annat än enskilt bebyggande (sk allmän kvartersmark) om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Fastigheten Faktorn 4 är dock redan bebyggd och det bedrivs vårdverksamhet. Falkenbergs kommun bedömer därför att det inte kommer att bli aktuellt att lösa in marken.

Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Dagvattenutredningens föreslagna dagvattenhantering bekostas av exploitören och ska genomföras vid genomförandet av denna detaljplan. Det finns även ett skyfallstråk som rinner från norr till söder, via ett dike utanför planområdets nordvästra del. Det är av stor vikt att diket bibehålls i framtiden då det har betydelse för aktuell detaljplan som skyfallsstråk.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms framförallt bidra till att målet Sveriges bästa näringslivskommun uppfylls. I dagsläget planeras inga till- eller ombyggnationer att äga rum, men genom ändrad markanvändning främjas de befintliga verksamheterna som då blir planenliga. Det kommer således i dagsläget inte att ske några synliga konsekvenser inom planområdet. Då ingen till- eller ombyggnation kommer att ske, bedöms planen inte medföra någon miljökonsekvens. Faktorn 4 är initiativtagare till planen och belastas av kostnaderna för genomförandet av ny detaljplan. Detaljplanen innebär att verksamheterna blir planenliga och underlättar för eventuell framtida utveckling av verksamheterna, vilket kan medföra nya arbetstillfällen.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av planenheten i samverkan med strategienheten och mark- och exploateringsenheten. I planarbetet har även VIVAB, Ramboll Sverige AB och Metria deltagit.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenberg 2024-02-27 §7.

Genom detta har denna detaljplan fått laga kraft 2024-03-23 intygas.