



**Falkenbergs  
kommun**

## **Samrådshandling**

Detaljplan för besöksanläggning inom

## **Heberg 5:37 mfl**

Falkenbergs kommun, KS2023/133

Planbeskrivning

Upprättad 2026-01-20

# 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 illustrationskarta. Andra handlingar som tas fram som underlag till detaljplanen är grundkarta, fastighetsförteckning och olika slags utredningar.

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

## Planhandlingar

Planbeskrivning, 2026-01-20

Plankarta och illustrationskarta, 2026-01-20

## Övriga handlingar

Grundkarta, 2026-01-16

Fastighetsförteckning, 2026-01-16

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-06-03

Bilaga B Geotekniskt PM, 2025-05-23 C3S Miljöteknik

Bilaga C Miljöteknisk markundersökning, 2025-05-23 C3S Miljöteknik

Bilaga D Markteknisk undersökningsrapport, 2025-05-23 C3S Miljöteknik

Bilaga E Trafik- och riskutredning, 2025-11-27 Norconsult

Bilaga F VA- och dagvattenutredning 2025-12-19 TerrVia

Bilaga G Övergripande ekosystemkartläggning, 2025-12-29

## Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

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

Samråd 11 februari – 11 mars 2026

## Samrådsmöte

Samrådsmöte hålls tisdagen den 3 mars kl 17.30-19.00 i lokal på Laxbutiken, där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget.

## Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-03-11 till:

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

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Anna Nilsson [anna.nilsson2@falkenberg.se](mailto:anna.nilsson2@falkenberg.se) 0346 - 88 50 13 /

[plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se) 0346- 88 60 00

## Innehåll

1 Inledning .....	6
Detaljplanens syfte.....	6
Planens huvuddrag .....	6
Planens bakgrund och handläggning.....	7
Preliminär tidplan.....	7
Läge, areal och markägoförhållanden .....	7
2 Tidigare ställningstaganden.....	8
Kommunala mål, strategier och program .....	8
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	8
Detaljplaner.....	10
Fastighetsplan .....	10
3 Avvägningar enligt miljöbalken .....	10
Riksintressen och Natura 2000 .....	11
Strandskydd och biotopskydd.....	11
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	12
5 Förutsättningar och förändringar.....	12
Mark, vatten och vegetation.....	12
Fornlämningar .....	17
Geoteknik och radon.....	18
Förorenad mark .....	18
Översvämning .....	19
Djurhållning.....	19
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö .....	19
Befintlig bebyggelse .....	21
Planerad bebyggelse .....	22
Planförslaget .....	25
Buller och vibrationer.....	31
Skyddsrum .....	33
Gator och trafik.....	33
6 Teknisk försörjning.....	35
Vatten, spillvatten, brandvatten .....	35
Dagvatten och skyfall .....	36

Värme, gas, el, bredband och opto.....	38
Avfall .....	39
7 Genomförande av planförslaget.....	39
Organisatoriska och administrativa frågor.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	42
Ekonomiska frågor.....	42
Tekniska frågor .....	43
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	43
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Miljökonsekvenser .....	43
Sociala konsekvenser.....	44
9 Medverkande.....	44

# 1 Inledning

## Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av befintlig verksamhet genom att möjliggöra för flertalet besöksintensiva användningar som konferens, mässhall, museum, konserthall, kulturhus, tillfällig övernattnig, restaurang, verksamheter samt drivmedel och parkering inom planområdet.

Vidare är ett syfte med planförslaget att säkerställa en god gestaltning kopplat till det exponerade läget från E6.

## Planens huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheterna: bebyggda Heberg 5:37 där Laxbutiken huserar idag och den obebyggda fastigheten Skrea-Lynga 1:8.

Planförslaget möjliggör för flexibla användningar så att verksamheten kan fortsätta utvecklas över tid samt att tillförandet av nya. Idag finns det förutom restaurangen även försäljning över disk, flertalet konferens- och mötesrum att hyra in sig på. Förslaget möjliggör för byggnation på 20 meter närmast E6/E22 vilket omsätts till cirka 2-5 våningar samt och 21 000 kvadratmeter BTA i öster närmast E6/E20. Närmast järnvägen möjliggörs bebyggelse upp till 16 meter meter vilket möjliggör för ca 2-4 våningar, samt en total bruttoarea (BTA) på 6000 kvadratmeter. Bebyggelsen kommer att vara väl synlig från E6/E20 och Väst kustbanan och bidra till en tydligare entrésituation till Falkenberg.

Inom planområdet möjliggörs det för flera olika användningar kopplat till besöksanläggning som; konferensanläggning med möjlighet till övernattnig, ytor för större evenemang som mässhall, konserthus, kulturhus och museum samt kompletterande butiker. Restaurang, café och kompletterande butiker. Verksamhet med koppling till tillverkning kopplat till livsmedel och hantverk samt transformatorstation, parkering och drivmedel.

Ytan för butik/handel begränsas till totalt 5000 kvadratmeter BTA varav maximalt 1000 kvadratmeter BTA till livsmedel. Begränsningen syftar till att tydliggöra ytor för handel och underlätta vid bygglovsgivning. Området är inte lämpligt som handelsområde med hänsyn till Falkenbergs Handelspolicy. Inom planområdet möjliggörs det för butiker som ses som ett komplement till respektive användning. Kompletterande butiker bedöms initialt utgöras av Sverigeunika butiker som stärker varumärket inom områdena design, konst eller möbler.

## Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2023-10-31 kommunstyrelsen i uppdrag att upprätta förslag på detaljplan för Heberg 5:37 m fl i syfte att pröva förutsättningar för verksamheter.

Planarbetet påbörjades 2025-01-22.

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

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:6.

## Preliminär tidplan

Samråd vår 2026

Granskning sommar 2026

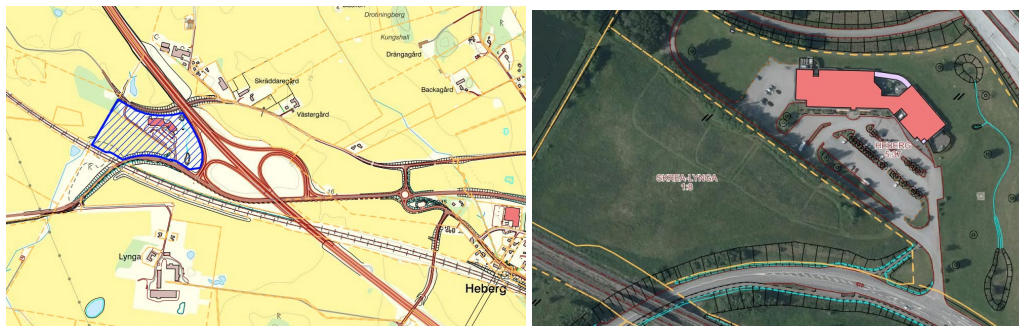
Antagande vinter 2026



## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 8 km sydost om Falkenberg. Planområdet avgränsas i öster av E6, i söder av Göteborgsvägen 767 samt i norr och väster av jordbruksmark. Planområdet är cirka 7,1 ha stort.

Fastigheterna Hberg 5:37 och idag obebyggda Skrea-Lynga 1:8 är privatägda. Laxbutikens historia började med fiskodlingar som Christer och Margareta Lagnell startade i slutet av 1970-talet. De exporterade lax till Europa och öppnade en liten laxbutik i Heberg samhälle.



Planområdet markeras i skrafferad blå färg,

Planområdet angörs med bil ifrån Göteborgsvägen och avfart 49 från E6/E20. Med buss från busshållplats Lynga Gård och via gång- och cykel längs Göteborgsvägen. Marken inom planområdet ägs privat fastighetsägare.

## 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

I kommunens gällande översiktsplan ligger planområdet delvis inom restriktionsområde för farligt gods på väg E6 och järnvägen. E6 och Västkustbanan är utpekade leder för farligt godstransporter. Inom 150 meter runt farligt godsleder bör en utredning göras gällande förändrad markanvändning. Planområdet ligger inom bedömningszon för regional kraftledning samt i anslutning till farligt godsled (E6/E20) samt järnväg. Det har genomförts en riskutredning som visar att föreslagna markanvändningar är lämpliga.

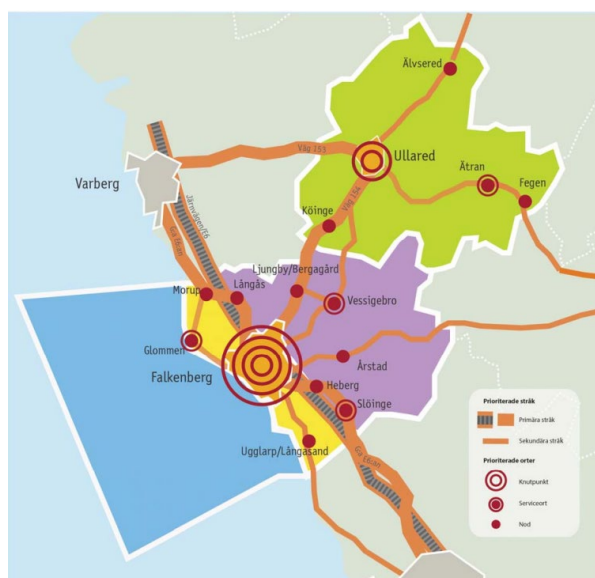


Bild från ÖP 2.0



Bild visar utpekad jordbruksmark i gul/grön kulör

I översiktsplanen är en mindre del av Skrea-Lynga 1:8 utpekad som värdefull jordbruksmark i klass 6 där stor restriktivitet kopplat till bebyggelse gäller.

Planläggning följer översiktsplanens 2.0 huvudstrategier främst avseende strategi nummer ett (1). *Strategi 1 - planera för en hållbar samhällsutveckling* anger att Falkenberg ska vara en attraktiv kommun för boende, besökare och företagare. Vi ska förstärka 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. Vi ska dra nytta av det exponerade läget för verksamheter vid stadens infarter och ställ krav på utformning.

Översiktsplanen anger att Heberg är en av sex tätorter som ingår i det område som benämns som Mellanbygden med ca 7400 invånare. Mellanbygden ligger strategiskt i kommunen med relativt korta avstånd till Falkenberg, järnvägsstationen och E6. Planområdet tillhör tätorten Heberg som även är en av de nio (9) noder där goda kommunikationer och goda förutsättningar för bibehållen service finns.

I fördjupad översiktsplan (DÖP) för Heberg (1996) anges H i rött –som anger handel i två delområden. Områdena beskrivs nyttjas till vägknutna verksamheter där det inom område 1 ska uppföras en kommunikationsnära vägrestartang (med specialinriktning på laxrestaurang) i kombination med laxbutik. Område 2 har utlagts för eventuellt senare ianspråktagande.

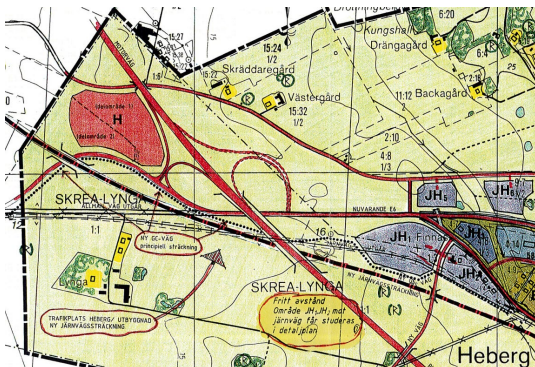


Bild på DÖP Heberg



Bild visar detaljplanens avgränsning i blått

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen 2.0 avseende att detaljplanen tangerar en större utpekad yta för värdefull jordbruksmark.

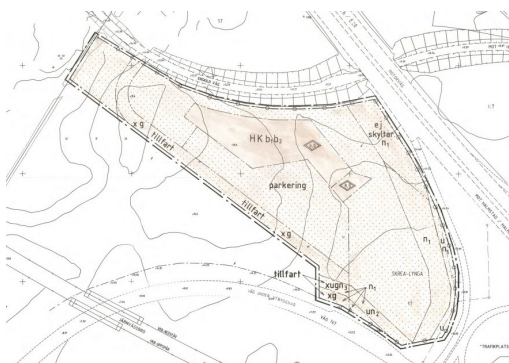
Planförslaget är inte förenligt med delöversiktsplanen i de ytor som inte är utpekade i rött. Planläggning omfattar en större yta än den röda angivna ytan i den fördjupade översiktsplanen som avser senare ianspråktagande. Planförslaget bedöms vara överensstämmande med den fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändningen.

Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, är enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar. Planeringsstrategi för Falkenbergs kommuns översiktsplanering fastställdes 2024-04-23 KS2023/39. Relevanta delar av översiktsplanen är aktuella enligt 3 kap. 25 §.

Fördjupad översiktsplan för Heberg, antagen 1996-03-28 § 20. Fördjupad översiktsplan gäller tillsammans med översiktsplanen. I DÖP:en är även en del av Skrea-Lynga 1:8 utpekad som utbyggnadsområde för verksamheten.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan B49 laga kraft 1995-10-26. Angiven markanvändning är HK Restaurang, handels- och utställningslokaler. Genomförandetiden har gått ut.



Bilden visar detaljplan B49

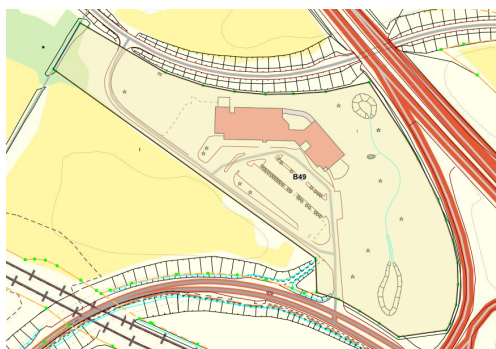


Bild visar var detaljplan B49 gäller

## 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.). Området bedöms lämpligt för utveckling i enlighet med planförslaget.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget. Föroreningsanalysen visar att den

planerade utformningen av Heberg 5:37 inte bidrar till negativ påverkan på recipienten Suseån i relation till gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) se Bilaga F VA- och dagvattenutredning.

## Riksintressen och Natura 2000

Inga riksintressen berör planområdet. Närmaste Natura 2000-område är Källstorps våtmarker som ligger cirka 2,5 km nordväst från planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt.

Riksintresse för E6/E20.

## Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av biotopskyddat område.

Planområdet berörs av strandskydd från ett dike och två dammar.



Bild visar strandskyddet i röda prickar

Bild visar dammar och vattendrag

Planområdet berörs av strandskyddat område med 100 meter från dike/vattendrag som går längs västra fastighetsgränsen, en damm på Skrea-Lynga 1:7 samt en damm i sydväst på Skrea 8:4. Strandskyddet föreslås delvis upphävas för samtliga. En remsa med 25 meter strandskydd bevaras från dike/vattendrag, resterande 75 meter strandskydd som finns inom planområdet föreslås upphävas i samband med detaljplanen. Detta görs genom planbestämmelse a<sup>1</sup>. Dammen i norr ligger ca 40 meter från detaljplanegränsen. Dammen i sydväst ligger ca 50 meter från detaljplanegräns och 90 meter från kan till byggbar del inom planområdet. Dammarna bibehåller visst strandskydd så att värden för natur- och djurliv kan bevaras och att syftet med strandskyddet kvarstår. Dammarna har idag väg som barriär i norr och väg och järnväg som barriär i söder. Kommunen gör bedömningen att särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet föreligger. Strandskyddet föreslås upphävas i enlighet med 7 kap 18 c 18 d §§ i Miljöbalken (1998:808) särskilda skäl:

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Planförslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets syften. Allmänhetens tillgänglighet genom fri passage bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

## **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 jordbruksmark när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Motivering av ianspråktagande av jordbruksmark utvecklas i avsnitt 5 jordbruksmark, markens karaktär och vatten.

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.

## **5 Förutsättningar och förändringar**

### Jordbruksmark, markens karaktär och vatten

*Jordbruksmark*

Skrea-Lynga 1:8 utgörs av jordbruksmark i klass 5 och en mindre del som 6 och är cirka 3 hektar. Detaljplanområdet består i dagsläget till en del av åkermark som nyttjas till att slå vall (gräs) idag som kommer i största del att ianspråkta när området exploateras.

Lagstiftningen i plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) pekar ut kommunen som ansvarig för att genomföra de viktiga avvägningarna kring den framtida mark- och vattenanvändningen inom kommunen. Lagstiftningen är också tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark.

Planområdet är till största del utpekad i DÖP Heberg från 1996 som gäller tillsammans med ÖP 2.0. Koppling DÖP Heberg. Följer föreslagen markanvändning men detaljplanens yta är något större än det som föreslås i DÖP Heberg.

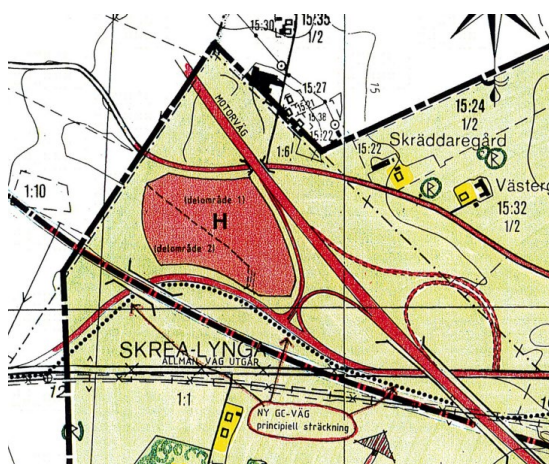


Bild på DÖP Heberg

För att nå Falkenbergs kommuns uttalade mål att bli Sveriges bästa näringslivskommun krävs satsningar och ett möjliggörande av utveckling av nya och främst befintliga verksamheter. Kommunen har i översiktsplaner och andra strategiska dokument en uttalad ambition och vilja att växa och utvecklas genom att förtäta och omvandla redan ianspråktagna delar av staden. Men för att kunna erbjuda verksamhetsmark för företagsetableringar som erbjuder arbetsplatser till kommunens invånare måste kommunen ibland även växa genom exploatering av icke ianspråktagen mark.

I ÖP 2.0 är en större yta för värdefull jordbruksmark pekats ut, där endast en mindre del av det sydvästra hörnet av Skrea-Lynga 1:8 tangeras som graderats till klass 6. Ett ianspråktagande av jordbruksmarken innebär inte en fragmentering av andra ytor av jordbruksmarkområden i närheten som idag brukas.



Bild på utpekad jordbruksmark i gul/grön kulör och planområde markerat i rött



Bild visar utpekad jordbruksmark i gul/grön kulör

I översiktsplanen anges *Strategi 1 - Planera för en hållbar samhällsutveckling*. Falkenberg ska vara en attraktiv kommun för boende, besökare och företagande. Skapa renodlade men ändå yteffektiva verksamhetsområden med goda förutsättningar för effektiva och hållbara transporter och som minimerar belastningen på miljön till följd av produktion och transporter. En planläggning i aktuellt läge bedöms förstärka den befintliga bebyggelsestrukturen i kommunens knutpunkter.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I regeringens proposition med förslag till lag om hushållning med naturresurser mm anges exempel på väsentliga samhällsintressen.

- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra

Planområdet ligger ca 1 km från tätorten Heberg och ca 1,5 km från Skrea kyrka där många bostäder finns. Planområdet omfattar befintlig bebyggelse vilket skapar en sammanhängande utbyggnad av området. Tillkommande bebyggelse inom planförslaget möjliggör för utveckling av befintliga och tillskott av nya företagsetableringar och arbetsplatser till kommunen. Det finns även möjlighet till kommunikation via buss och cykel som ses som hållbara transporter. Läget nära väg Göteborgsvägen och E6 innebär en god infrastruktur som tillsammans med de hållbara transporterna ses som viktiga faktorer för attraktiva arbetsplatser och service. Jordbruksmarken ligger i direkt anslutning till befintlig verksamhet där utbyggnad inte kan ske i nordlig, sydlig eller östlig riktning med tanke på E6, järnväg och väg. Att förlägga vidareutveckling av befintlig verksamhet på annan plats bedöms inte som lämplig och inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En lokaliseringsprövning ses därmed inte som nödvändig. Förslag på andra utbyggnadsområden eller platser kommer därmed inte att redovisas.

Lokaliseringen av bebyggelse och verksamheter bedöms vara lämplig utifrån beskaffenhet, läge och behov. Sammantaget bedöms de föreslagna användningarna vara lämpligt att ta i anspråk och utgöra ett väsentligt samhällsintresse utifrån Falkenbergs kommuns viljeinriktning och en bra hushållning av marken. Ett effektivt markutnyttjande med relativt hög exploateringsgrad föreslås för att hushålla med marken.

#### *Markens karaktär*

Högst marknivå är ca +15,7 där marken sluttar till ca +11 mot väst och ca +12 mot öst.

Generellt utgörs marken av överst sandig mulljord som vilar på sand eller siltig sand / sand med lerskikt.

Det finns ett område med sandmark med klass 4, som är en värdefull miljö som beskrivs i sandmarksprojektet och bör i möjligaste mån att sparas. Bestämmelse b2 införs som anger att marken ska vara genomsläpplig.



*Bilden visar gult område med klass 4 och orange sandmark (utanför planområde) med klass 3.*

Norr om planområdet har den invasiva arten vresros observerats. Invasiva arter, och massor med invasiva arter, skall hanteras med varsamhet för att minimera spridning. Det finns riktlinjer för hur invasiva arter ska hanteras.

Tädraden som idag finns i fastighetsgräns längs med vägen samt träden på andra sidan vägen vid parkeringen bör om möjligt sparas eller ersättas med annan trädplantering. Egenskaps bestämmelsen n5 och n6 som anger hur många träd som ska bibehållas eller tillföras inom ytan men inte exakt var. Detta för att säkerställa träd inom ytan men att bestämmelsen är flexibel för framtida in- och utfarter.



*Bilden visar trädraden vid vägen*

### *Vatten*

Befintlig dagvattenhantering består av två torrdammar i öster med dike mellan där allt dagvatten samlas. Det finns ingen information om utlopp utan att dagvattnet fördröjs och renas genom sedimentation och infiltreras lokalt på fastigheten.

Grundvattennivåer uppmättes under april månad på tre punkter inom planområdet där grundvattennivån låg mellan 1,99-2,3 meter. Nivåerna varierar över årstid och mängd nederbörd, se bilaga B Geoteknisk PM.

### *Ekosystemtjänster*

Planområdet har inventerats utifrån befintliga ekosystemtjänster se Bilaga G Övergripande ekosystemkartläggning. Arbetet har en tydlig koppling till kommunens **mål 2: Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet** där bland annat följande står: "För att nå målet ska vi arbeta med hållbarhet ur samtliga tre dimensioner: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi ska arbeta för att kommunen ska bli klimatpositiv och förbereda oss för klimatförändringarnas följd effekter. Vi ska även säkra vattenförsörjningen, bevara den biologiska mångfalden och *främja ekosystemtjänster.*"

Aktuellt område besöktes i april 2025 och bedöms omfattas av följande av ekosystemtjänster:

1. Biologisk mångfald
2. Pollinering
3. Luftrening, kolbindning, temperaturreglering
4. Bullerdämpning, visuellt skydd
5. Vattenrening-, närings-, flödesreglering
6. Rekreation, hälsa

De flesta av ekosystemtjänsterna är knutna till trädraden (främst pil och björk samt buskar) på cirka 200 meter längs med gatan som går genom området samt de enstaka uppvuxna träden, men även kopplat till jordbruksmarken och gräsyrtorna.

Trädraden ger förutom biologisk mångfald även ger upphov till många reglerande ekosystemtjänster såsom vatten- och luftrening, flödes-, närings- och temperaturreglering samt bullerskydd. Trädraden och buskarna bidrar även till pollination genom att ek, forsythia samt sälg ofta används som föda av pollinatörer under tidiga vårvintern. (Bilaga G Övergripande ekosystemkartläggning)

Träden är även viktiga och fördelaktiga för att skapa en trevlig miljö samt behagligare temperaturer inom ytor med hög andel hårdgjord markbeläggning. Dessa bör bevaras i stor utsträckning. Den stora linden säkras med egenskapsbestämmelse n2 att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelse n6 och n7 där träd invid väg och parkering ska finnas säkrar förekomsten av träd.

Den gröna ytan ut mot E6 har en dagvattenhanteringen med dike och torrdammarna mot E6 ger upphov till vattenrening samt flödes- och näringsreglering och har högsta renande, fördröjande och flödesreglerande effekt.

Jordbruksmarken som omfattar en klippt gräsyta på Skrea-Lynga 1:8 som nyttjas till hundpromenad och promenadslinga bedöms ge upphov till sociala vistelseytor och rekreation. Vid platsbesöket i början av april kunde bladverket från lupin ses på flera platser samt utslagna narcisser och maskrosor. Inom planområdet saknas det artrika betesmarker och blommande ängsvegetation.

## Fornlämningar

Det finns tre kända fornlämningar inom fastigheterna.  
L1997:9888 boplats, L1997:1529 boplats och L2022-43 boplats.

Det behöver inte genomföras någon arkeologisk utredning i detaljplaneprocessen. Övriga ytor inom planområdet som inte berörs av fornlämningar ska inte utredas. Tillstånd för ingrepp i fornlämning krävs på två områden.

L1997:9888 (blå) ingen ansökan, ingen arkeologisk undersökning krävs.

L2022:43 (röd) Fastighetsägarna måste ansöka om *tillstånd till ingrepp i fornlämning* i god tid innan byggnation för en slutundersökning. Ansökan kan skickas in när detaljplanearbetet pågår men beslut i frågan tas först efter detaljplanen vunnit laga kraft.

L1997:5429 (röd nära järnväg) Fastighetsägarna måste ansöka om *tillstånd till ingrepp i fornlämning* i god tid innan byggnation för en slutundersökning. Ansökan kan skickas in när detaljplanearbetet pågår men beslut i frågan tas först efter detaljplanen vunnit laga kraft.



Bild på fornlämningar som markeras i blått och rött

## Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området. Den naturligt lagrade sandjorden eller lerjorden bedöms inte som sättningssärlig (bilaga B, Geotekniskt PM).

Uppfyllnad med upp till ca 1 m bedöms kunna utföras utan att betydande sättningar utvecklas. En detaljerad geoteknisk undersökning bör göras i samband med projektering för att ta fram mäktighet på lager med organiskt innehåll samt dimensionerande jordlagerföljd och värden till konstruktör inför sättnings- och bärighetsberäkningar.

Det finns lutningar på ca 1:5 ner mot Skreavägen och mot Göteborgsvägen. Bebyggelse vid slänter kan innebära skredrisk. I övrigt finns ingen risk för skred. Slänter är inte möjliga att bebygga.

Marktekniska och miljötekniska undersökningar har genomförts. Erhållna radonvärden varierar mellan ca 12,2–27,1 kBq/m<sup>3</sup> vilket ligger inom den lägre delen av normalriskintervallet. Byggnader ska utgöras radonskyddade som minst (bilaga C Miljöteknisk markundersökning).

Jordprover från skruvborrningen har halter underskridande riktvärden för mindre känslig markanvändning. Det krävs då inte någon 28§-anmälan vid schakt.

## Förorenad mark

Ca 150/200 meter nordväst finns nedlagda Skrea barkdeponi som kan omfatta potentiellt förorenad mark i riskklass 3. Västkustbanan och E6 som är farligt godsleder kan innebära förorenad mark.

På fastigheten Heberg 15:22 låg AB Hebergs Såg och Träindustri vilket är ett sågverk med dopning med riskklass 3. Verksamheten avslutades 1981 och enligt MIFO fas 1 inventering bedöms spridningsrisken som låg. Verksamheten ligger cirka 170 meter nordost om planområdet.

Med hänsyn till de två registrerade riskobjektens avstånd och karaktär bedöms risken som låg att föroreningar ska ha spritt sig till det aktuella planområdet. En markmiljöteknisk undersökning har gjorts för området.

Bilaga C Miljöteknisk markundersökning visar på att det konstateras ett lågt föroreningsinnehåll i jorden inom aktuellt område. Påvisade halter anses inte utgöra något hinder för planerad exploatering. Då nu utförd undersökning är av översiktlig art bör en kompletterande provtagning göras inför eller i samband med exploatering. Syftet med en sådan provtagning bör främst vara att klassa massor som omfattas av teknisk schakt för att säkerställa en korrekt masshantering. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt.

## Översvämning

Planområdet ligger på ca +15,7 där marken sluttar till ca +11 mot väst och ca +12 mot öst.

I dagsläget har området och fastigheterna ingen översvämningsproblematik, därför rekommenderas lika sekundära rinnvägar som i dagsläget (Bilaga F VA- och dagvattenutredning). Avrinning sker åt öster från område med byggnation. En remsa med 25 meter strandskydd till vattendraget i väster lämnas. Den ytan på 25 meter skapar även en marginal ifall översvämningsproblematik i framtiden skulle förekomma vid vattendraget.

## Djurhållning

Ca 350 meter söder om planområdet ligger en hästgård med cirka 30 hästar. Detta bedöms inte påverka planområdet eller att verksamheten påverkas negativt av planläggning.

## Landskapsbild, kulturmiljö

Planområdet är tydligt synligt från fyra olika platser där landskapsbild och utformning ses som särskilt viktigt. Från E6 södra och norra, från Skrea backe samt ifrån Göteborgsvägen (vid infarten) på närmare håll.

Från E6 bildar avfart 49 och Laxbutikens och de kommande verksamheterna en första port till Falkenberg och blir som ett landmärke.



Bilder visar befintlig byggnad



Gräsyta och dagvattenhantering mot E6.

Åkermark på Skrea-Lynga 1:8

Området bedöms inte ha några höga naturvärden generellt men har landskapselement som är värda att bevara. Grönytan och dagvattenhanteringen längs E6 fyller en säkerhetsfunktion kopplat till avstånd till väg men innebär även en visuell värde och viss rekreation som delvis ska bevaras. En del av åkermarken på Skrea-Lynga 1:8, speciellt i utkanterna fyller liknande funktioner och är tänkt att delvis bevaras. Trädraden med blandade träd (björk, sälg, asp mfl) som går längsmed den södra delen av vägen är tänkta att delvis bevaras eller ersättas med andra träd. Det säkras ytor för träd inom n5 och n6. De gröna, gräsbeklädda ytorna säkras med bestämmelsen n1-4. Skrea-Lynga 1:8 är idag åkermark som nyttjas till vall och slås cirka en gång per år. Övriga gröna befintliga delar får tas bort för att möjliggöra in- och utkörning samt exploatering. Åkermarken där gräset slås ca 1 gång per år, torrdammar och trädraderna skapar även möjlighet för biologisk mångfald (bilaga G Övergripande ekosystemkartläggning).



*Trädrad längs den södra delen av vägen samt trädrad på befintlig parkering*

I planområdet finns ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Det finns några fornlämningar inom planområdet omfattar boplatser vilket tyder på att det historiskt sätt har varit en plats som människor har bott på. Inga fornlämningar är synliga.

Det finns en del konstverk inom området som skapar identitet och mervärde på platsen



*Konst inom området*

## Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad i två plan på Heberg 5:37 som har cirka 2700 kvm byggandsarea och från 1996. Utöver detta finns uteplatser, parkering samt grönytor.



## Planerad bebyggelse



*En visualisering för det inre området skapad av Sköld Forsberg*

Inom nuvarande obebyggda Skrea-Lynga 1:8 föreslås verksamheter som kompletterar befintlig verksamhet och som kan skapa fler unika besöksmål. Användningen R- besöksanläggning med precisering Mässhall, konserthus, museum och butik samt Z-verksamhet kopplat till tillverkning och hantverk. Byggnation inom Skrea-Lynga 1:8 får uppföras till maximalt 6000 BTA varav maximal yta för butiker och handel begränsas till 2000 BTA. Högsta nockhöjd är 16 meter vilket möjliggör för ca 2-3 våningar med hög inre takhöjd.



*En visualisering för området skapad av Sköld Forsberg sett från E6 södergående riktning*



*En visualisering för området skapad av Sköld Forsberg sett från E6 södergående riktning*

Inom nuvarande Heberg 5:37 föreslås möjlig utveckling av Laxbutikens befintliga verksamhet med C- restaurang, Café och butiker. Det tillförs användningar R- besöksanläggning med precisering mässhall, konserthus, kulturhus, museum och butiker, samt O - tillfällig vistelse med precisering konferensanläggning, som kompletteras med kontor, spa och gym. Byggnation inom Heberg 5:37 får uppföras till maximalt 21 000 BTA. Maximal yta för butiker och handel begränsas till 2000 BTA varav 1000 kvadratmeter BTA för livsmedel. Högsta nockhöjd är 20 meter vilket möjliggör för ca 2-5 våningar med hög inre takhöjd. Hög inre takhöjd krävs vid lokaler för mässa, konserter, museum, showroom med mera. Utöver tillåten nockhöjd möjliggörs det för uppstickande byggnadsdelar som fungerar som utsmyckande detaljer i enlighet med planbestämmelse f<sub>6</sub>.



En visualisering för området skapad av Sköld Forsberg sett från E6 norrgående riktning



En visualisering för området skapad av Sköld Forsberg sett från E6 norrgående riktning

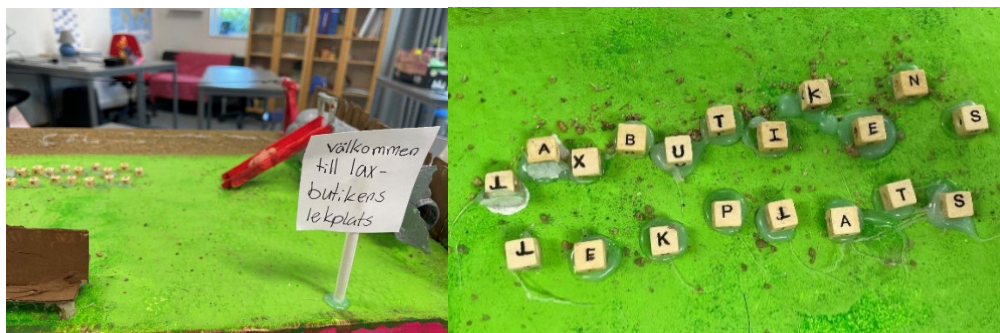


En yta i det sydöstra hörnet av detaljplanen medger uppförande av en pylon om maxhöjd +31 m över havet, vilket motsvarar max 18 meter ifrån befintlig marknivå. Pylonen kan med nuvarande placering inte fall ut på vägbanan åt något håll. Övrig skyltning sker på fasader där bestämmelse  $f_3$  gäller som anger att bildväxlande skylt får inte anordnas samt att placering och utformning av skyltar på fasad ska underordna sig och anpassas till byggnadernas arkitektur och volym.

### Utemiljö

Det planeras för uteplats och uteservering i anslutning till befintlig entré samt en mindre lekplats i anslutning till ställplatserna som är till för besökarna. Lekplatsen kan behöva avgränsas mot körbanan. Ett samarbete mellan Laxbutiken och Söderskolan har under många år pågått och det har lett till en rad olika idéer. Under 2025 tog sig årskurs 2 an utemiljön i fokus och gjorde modeller av den. Nedan visas

ett axplock. Förslagen är välutförda, lekfulla men även identitetsskapande både för platsen och varumärket. Att få involvera barn i skapandeprocessen ses som värdefullt. En yta med egenskapsbestämmelse b2 Marken ska vara genomsläpplig. Ytan bör med fördel inkludera sandlåda eller sand som markbeläggning för att värna om den värdefulla sandmarken.



Bilder visar modeller som barnen i årkurs 2 har tagit fram

Klossar att hoppa och leka på där varje kloss har en bokstav som sett ovanifrån sett stavar Laxbutikens lekplats.



Bilder visar modeller som barnen i årkurs 2 har tagit fram

Gungor, rutschkanor och yta för klättring var vanliga inslag. Även att miljön bör omfatta lek som är anpassad för olika åldrar. Vatten, lax och lek var de främsta inspirationskällorna. Tanken är att ta med någon av idéerna i skapandet av en lekplats inom området.

## Planförslaget

Det finns flera tillåtna användningar inom kvartersmarken där vissa är preciserade. En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Användningarna är besöksintensiva och inkluderar komplement som parkering, lager och personalutrymmen till respektive användning.

Yta för butiker och handel till totalt 5000 kvadratmeter bruttoarea varav 1000 kvm för livsmedel liksom idag där lax och andra varor säljs över disk. Resterande 4000 kvm för övriga butiker tex som porslin, inredning, hantverk med mera. Inom begränsningarna möjliggörs olika typer av handel som detaljhandel, handel med livsmedel och skrymmande varor. Kompletterande butiker beskrivs av exploatörerna initialt utgöras av Sverigeunika butiker som stärker varumärket inom områdena design, konst eller möbler. Syftet med begränsningarna är att skapa möjligheter till butiksytor utan att möjliggöra för ett handelsområde som inte bedöms som lämpligt.

### **Kvartersmark**

**C<sub>1</sub>**

Restaurang

Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Användningen preciseras till Restaurang. Syftet är användningen ska inkludera Restaurang, café, bageri, handel med livsmedel i användningen. Även komplement till användningen ingår i bestämmelsen som parkering, lastområde, utrymmen för anställda och försäljning.

**R<sub>1</sub>**

Mässhall

Användningen Besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Användningen preciseras till. Syftet är användningen ska inkludera mässhall, bilhall (inte bilförsäljning), utställning och showroom samt kompletterande butiker.

**R<sub>2</sub>**

Konserthus

Användningen Besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Användningen preciseras till konserthus är tillåtet inom användningsområdet. Syftet är användningen ska inkludera utrymmen för evenemang och musikevenemang ingår i användningen. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger och parkering.

**R<sub>2</sub>**

Kulturhus

Användningen Besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Användningen preciseras till kulturhus är tillåtet inom användningsområdet. Syftet är användningen ska inkludera utrymmen för kultur, design och konst i användningen. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger och parkering.

**R<sub>2</sub>****Museum**

Användningen Besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Användningen preciseras till museum är tillåtet inom användningsområdet. Syftet är användningen ska inkludera utrymmen för museum inom olika genrer. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger och parkering.

**O<sub>1</sub>****Konferensanläggning**

Användningen Tillfällig vistelse omfattar tillfälliga övernattningarna av icke varaktig karaktär men att verksamheten är varaktig karaktär. Användningen preciseras till Konferensanläggning. Syftet är användningen ska inkludera möjlighet till tillfällig övernattning för övernattning likt hotell till gäster till restauranggäster, konferens, mäss- eller konsertgäster. Planen möjliggör inte för bostäder. Avser även vidareutveckling av befintlig konferensanläggning med uthyrning av kontor. Användningen syftar även till coworking i egen verksamhet med uthyrning av kontor men inte uthyrning av permanenta kontor med hyreskontrakt. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara butiker, restauranger, spa, gym och parkering.

**Z****Verksamheter – Tillverkning, hantverk**

Användningen Verksamheter med preciseringen tillverkning med begränsad omgivningspåverkan ingår. Verksamheterna ska vara av icke störande karaktär. Syftet är att möjliggöra för tillverkning, produktion eller förädling eller liknande verksamhet kopplat till livsmedel eller hantverk. Exempel på användning kan vara bryggeri, chokladtillverkning eller laxrökeri. Exempel på användning inom hantverk kan vara möbel- och tapetserarverkstad, konst eller design. Avsikten är inte att skapa en industri. Ändrat

**G****Drivmedel**

Användningen Drivmedel används för området för hantering och försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning. Drivmedel och laddning av elfordon ingår i användningen. Syftet är att användningen ska inkludera olika drivmedel och el laddning men att gas som drivmedel är ej lämpligt med tanke på ökade skyddsavstånd. Skyddsavstånd till andra verksamheter görs genom prickmark. Även komplement till drivmedelsverksamheten ingår i användningen.

**P****Parkering**

Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Syftet är att användningen ska inkludera Parkering för bilar, cyklar, bussar och ställplatser för husbilar dock inte lastbilar. Inom parkering tillåts parkering i ett dygn och därmed övernattning inom markerade platser, detaljplanen möjliggör inte



## **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

u<sub>1</sub> Markreservat av allmännyttiga underjordiska ledningar.  
Avsikten är att säkerställa marktillgång för ledningsägare inom privat fastighet.

## **Skydd mot störningar**

m<sub>1</sub> Byggnadens fasad inom 30-50 meter från E6 ska vara i obrännbart material och glas i klass E30. Luftintag ska placeras bort från leden.

Avsikten är att säkerställa att människors hälsa och säkerhet inte påverkas negativt av att vistas i byggnaden men tanke på risk från E6/E20. Avståndet ska mätas från ytterkant asfalt på E6 körbana (inte avfartsramp).

m<sub>2</sub> En utrymningsväg ska placeras bort mot led eller räl  
Syftet är att säkerställa utrymningsväg som inte vetter mot riskfaktor.

m<sub>3</sub> Entréer ska vändas bort mot led eller räl  
Syftet är att säkerställa att människors hälsa och säkerhet inte påverkas negativt av att vistas invid byggnaden men tanke på risk från E6/E20 och genom att styra placeringen av entréerna.

## **Upphävande av strandskydd**

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

Avsikten är att delvis upphäva strandskyddet 25-100 meter från vattendraget för att möjliggöra för ny byggnation och utveckling. 25 meter av strandskyddet bibehålls för att värden för natur- och djurliv kan bevaras.

## **Utformning**

f<sub>1</sub> Balkong får inte placeras närmare E6 än 50 m

Avsikten är att säkerställa att människors hälsa och säkerhet inte påverkas negativt av att vistas i/vid byggnaden med tanke på risker från E6/E20. Avståndet ska mätas från ytterkant asfalt på E6 körbana (inte avfartsramp).

f<sub>2</sub> Byggnader ska gestaltas med hög arkitektonisk ambition och omsorg. Fasad mot E6 ska gestaltas med variation i form, material eller kulör som uppfattas från långt avstånd.

Avsikten är att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet med en detaljeringsgrad som anpassas efter det längre betraktelseavståndet och hastigheten som E6 medför.

f<sub>3</sub> Bildväxlande skylt får inte anordnas. Placering och utformning av skyltar på fasad ska underordna sig och anpassas till byggnadernas arkitektur och volym

Avsikten är att säkerställa att bildväxlande skyltar som bedöms som olämpligt inte kan uppföras. Skyltar ska underordna sig och anpassas sig efter byggnaderna och dess uttryck och form/volym.

f<sub>4</sub> Endast en pylon får uppföras till en maxhöjd av 15 meter. En meter ovanför mark får pylonen/skylten sektion inte överskrida två kvadratmeter. Bildväxlande skylt ej tillåten.

Avsikten är att endast en pylon kan uppföras samt att säkerställa att bildväxlande skyltar som bedöms som olämpligt inte kan uppföras.

f<sub>5</sub> Uteplats får inte placeras närmare E6 eller Västkustbanan än 50 m

Avsikten är att säkerställa att människors hälsa och säkerhet inte påverkas negativt av att vistas utomhus i anslutning till byggnaden med tanke på risker från E6/E20 och västkustbanan. Människor ska inte uppmuntras till att uppehålla sig i närheten. Avståndet ska mätas från ytterkant asphalt på E6 körbana (inte avfartsramp).

f<sub>6</sub> Uppstickande byggnadsdel som är av utsmyckande art får uppföras över tillåten nockhöjd

Avsikten är att säkerställa en varierad fasadutformning och gestaltning som kan sträcka sig högre upp än tillåten nockhöjd.

## Utförande

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

Avsikten är att inte möjliggöra för källare inom planområdet då det inte ses som lämpligt eller nödvändigt för föreslagen bebyggelse.

b<sub>2</sub> Marken ska vara genomsläpplig

Avsikten är skapa en genomsläpplig plats som värnar om den värdefulla sandmarken. Går att kombinera med lekplats.

## Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> Butiksytor får maximalt uppta 2000 m<sup>2</sup> BTA inom användningsområdet

Avsikten är att möjliggöra och begränsa för tillhörande handel som tillåts inom respektive handel. Bestämmelsen avser bruttoarea och ska motverka möjligheten till ett handelsområde. Ytan ska inkluderas i den totala byggrätten.

e<sub>2</sub> Butiksytor med livsmedel får maximalt uppta 1000 m<sup>2</sup> BTA inom användningsområdet

Avsikten är att möjliggöra och begränsa för tillhörande handel med livsmedel som tillåts inom respektive handel. Bestämmelsen avser bruttoarea och ska motverka

möjligheten till en livsmedelsbutik vilket inte bedöms som lämpligt inom planområdet. Ytan ska inkluderas i den totala byggrätten.

e<sub>3</sub> Största bruttoarea är 21 000m<sup>2</sup> inom användningsområdet

Avsikten är att möjliggöra och begränsa den totala byggrätten inom användningsområdet. Bestämmelsen inkluderar butiksytor.

e<sub>3</sub> Största bruttoarea är 6000 m<sup>2</sup> inom användningsområdet

Avsikten är att möjliggöra och begränsa den totala byggrätten inom användningsområdet.

## **Höjd på byggnadsverk**

h<sub>1</sub> Högsta tillåtna nockhöjd är 16 m.

Avsikten är att medge en flexibel höjd som motsvarar en byggnad med två våningar med hög inre takhöjd eller en byggnad med tre våningar med normal takhöjd inklusive takkonstruktion.

h<sub>2</sub> Högsta tillåtna nockhöjd är 20 m.

Avsikten är att tillåta en högre höjd för att möjliggöra för en framträdande byggnad från E6/E20 som motsvarar ca fyra våningar med hög inre takhöjd. Syftet är att skapa ett landmärke då platsen är den södra entrésituationen till Falkenberg.

Ingen byggrätt eller höjd regleras inom användningen Parkering eller Drivmedel.

## Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning har inte tagits fram då planområdet inte omfattas av bostäder.

## Risk

Det har genomförts en riskutredning som berör risker kopplat till farligt gods (Bilaga E Trafik- och riskutredning). Hallands läns riskpolicy anger att riskfrågor ska beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Det planeras det för en drivmedelsstation inom planområdet, som är ytterligare en riskkälla att ta hänsyn till. En riskutredning som tar hänsyn till samtliga riskkällor kopplat till farligt gods har tagits fram inom ramen för planförslaget.

Individrisken beräknas vara acceptabel på alla avstånd från Västkustbanan och drygt 40 meter från E6.

Byggnad ut mot E6/E20 inom 30-50 meter ska ha fasader i obrännbart material och fönster motsvarande EI-30 samt att konstruktionen ska klara dimensionerande explosionslast.

Begränsa antalet personer som kan bli utsatta genom att inte placera balkonger, uteplatser, lekplatser och liknande intill leden, samt placera minst en utrymningsväg bort från leden. Bebyggelse kan även med fördel beakta möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatta sidan av närmsta led. Planbestämmelse m1 införs Byggnadens fasad inom 30-50 meter från E6 ska vara i obrännbart material och glas klass E30. Luftintag ska placeras bort från leden. f1 Balkong eller uteplats får inte placeras närmare E6 än 50 m till led eller räl.

Angående utemiljön så ska den utformas så att den inte uppmanar till stadigvarig vistelse nära led eller räl. Även entréers placering ska ske bort från led regleras med bestämmelse m3 att entréer ska vändas bort mot led.

Angående drivmedel så ska skyddsavstånd på minst 18 meter hållas från cisterns påfyllningsanslutning till busshållplats. Drivmedel och vissa verksamheter kan kräva anmälan till miljö- och hälsoskydd eller miljötillstånd.

Det finns inget ett förbud mot transporter av farligt gods på ramperna i trafikplats Heberg vilket gör att det *kan* transporteras farligt gods där. Andelen farligt godstransporter på ramperna i trafikplatsen uppskattas motsvara mindre än 1 % av E6:ans samlade transporter. Detta inkluderar även tillskottet av drivmedelstransporter till den planerade drivmedelsstationen inom planområdet, som uppskattas ske med en frekvens om en till två gånger i veckan. Drivmedelsstationen är inte anpassad för lastbilar och möjliggör varken för paus eller drivmedelspåfyllnad av lastbilar.

Den samlade bedömningen är därför att riskerna från E6 är dimensionerande för planområdet och utgångspunkten är E6:ans väggkant när det kommer till skyddsavstånd och skyddsåtgärder för farligt gods. Riskutredningen bygger på att E6/E22 är en rekommenderad väg enligt NVDB.



*Bild visar E6 där farligt gods transporteras som utredningen utgår ifrån*

Avfartsramperna ses som en separat del av E6 som inte påverkar varifrån avståndet kopplat till risk för farligt gods mäts och kommer därmed inte att redovisas vidare i utredningen (Bilaga E Trafik- och riskutredning).

Vissa planbestämmelser införs på plankartan för att tydliggöra och säkerställa risker kopplat till säkerhetsavstånd.

Område för skylt är placerat 18 meter eller mer från E6/E20s avfartsramper och väg 767. Maxhöjd på +31 meter gör att maxhöjden på skylten inte kan bli högre än 18 meter då befintlig mark är ca +13 m över havet.

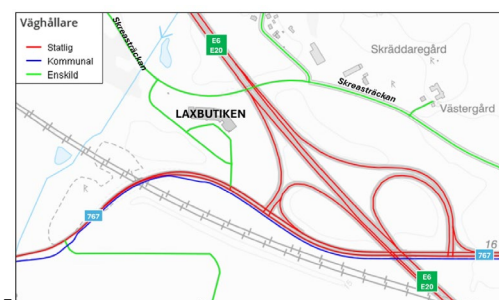
## Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns 3,8 km (fågelvägen) på Fjärilsvägen 24 med 32 platser. Kolla [www.msb.se](http://www.msb.se) för info om var skyddsrum finns.

## Gator och trafik

### Motortrafik

Då detaljplanen är starkt kopplad till fordonstrafik och utgör en del av ett motorvägsnät är trafiksäkerheten av största vikt. Planområdet kan angöras med bil från flera håll. Trafikverket är väghållare för både E6/E20 (120 km/h) och väg 767 (70 km/h) (Göteborgsvägen). Skreasträckan är enskild väg. Gatan inom planområdet är enskild och kommer att planeras som kvartersmark.



Bilden visar väghållare



Bilden visar trafiksituationen med bilvägar

Det har genomförts en trafikutredning (bilaga E) Majoriteten av besöken sker idag via personbil.

I dagsläget har Laxbutiken årligen omkring ca 280 000 -300 000 besökare där dagsbesöken kan uppgå till ca 831 fordon per dag. Under högsäsong genereras ca 1100 fordonsrörelser varav ca 242 fordonsrörelser under maxtimmen.

Detta förespås öka efter exploatering till ca 500 000 besökare per år med jämnare fördelning över året med en ökning upptill cirka 1385 fordon per dag. Under högsäsong och maxtimme förväntas en ökning till maximalt ca 305 fordonsrörelser.

Trafikutredarna förutspår ett ökande antal besökare når platsen med buss och med cykel med tanke på närheten till Kattegattleden och ett generellt ökat val av hållbara transporter.

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Trafikutredningen och dess analyser visar på att utvecklingen av området inte

innebär framkomlighetsproblem eller att någon påtaglig köbildning kommer att uppstå. Efter utbyggnad visar trafikstring, trafikutvecklingen och svängfördelningar att de medför acceptabla belastningsgrader i samtliga korsningar i samtliga scenarier.

Utanför planområdet eller i gräns föreslås valfria åtgärder för att gynna bland annat sikt och framkomlighet som är av vikt för trafiksäkerheten.

De siktproblem som identifieras avser fordon som lämnar Laxbutiken när det finns fordon i högersvängsfältet kan mildras genom en flytt av väjningspliktmarkeringen. En flytt på tre meter närmare väg 767 så att kantlinjen istället hamnar två meter från kantlinjen mot väg 767. (Idag är väjningspliktmarkeringen fem meter från kantlinjen) En sådan åtgärd är inget krav utan en föreslagen valbar åtgärd som behöver samrådats med Trafikverket.

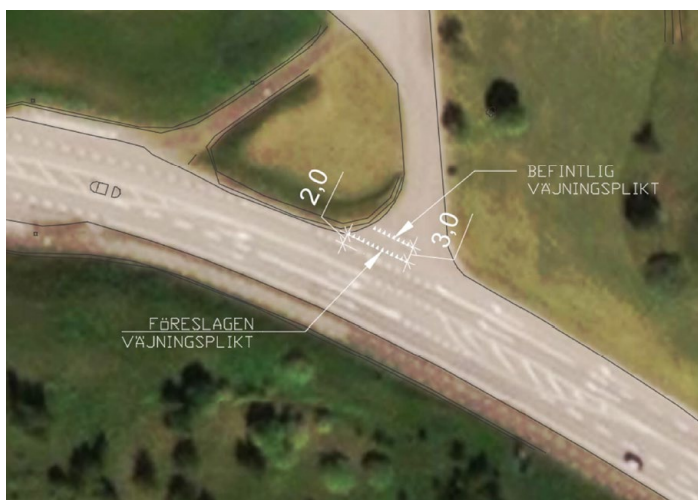


Bild visar flytt av väjningspliktmarkeringen

En annan åtgärd som skulle innebära en förbättring för trafiksäkerheten är en minskning från 70 till 60 km/h vid infart och överfart. Detta skulle kräva att dialog förs med Länsstyrelsen och Trafikverket. Beslut om ändrad hastighetsbegränsning fattas av Länsstyrelsen.

Inlastning till verksamheter sker idag inne på området på kvartersmark. En drivmedelsstation har regler för avstånd kopplat till risker som ska följas.

### **Gång- och cykel**

I nuläget sträcker sig gång- och cykelvägen mellan väg 767 (Göteborgsvägen) mellan Falkenberg och Heberg. Det planeras ett arbete att förlänga cykelvägen mellan Heberg och Slöinge genom att anlägga en cykelväg inom vägrenen längs väg 601. Detta ger förutsättningar till att i framtiden bli det mer attraktivt för besökare nå området via cykel då sträckan medger cykelväg från Halmstad till Falkenberg.

Falkenbergs kommun ansvarar för våghållningen av gång- och cykelvägen.



*Bild visar befintlig gång- och cykelpassage över väg 767 (Göteborgsvägen) samt busshållplatsen*

Sikten bedöms som god vid passagen både för biltrafiken och för de oskyddade trafikanterna som ska passera

### **Kollektivtrafik**

Busshållplatsen Lynga gård finns i anslutning till planområdet.

Området trafikeras av busslinje 350 och 351 mellan Falkenberg och Halmstad. Turtätheten för 351 är ca en avgång per timme under dagtid på vardagar. Turtätheten för 350 är lite glesare.

### **Parkering**

Gällande parkeringsnorm som finns vid bygglovgivning ska följas. Det finns förutsättningar att klara krav på antal parkeringsplatser (även med ladd infrastruktur) samt angöring och tillgängliga parkeringsplatser. På illustrationen är det redovisat ca 380 parkeringsplatser vilket bedöms motsvara anläggningens behov utifrån en tolkning av parkeringsnormen.

## **6 Teknisk försörjning**

Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

VA-paketet med lokala ledningar är tänkt att samlas i mitten av området, så både spill och dagvatten kan ledas med självfall österut mot lägsta punkter, och vattenledning kan förse samtliga byggnader längs samma stråk. Sedan ansluts de till allmänna ledningar vid U-område. Dricksvattenledningarna följer samma princip som spill och dagvattnet vilket möjliggör samförläggning (Bilaga F VA- och dagvattenutredning ).



*Vivab har en brandpost i den södra delen som är markerad med en blå punkt.*

Den brandposten bedöms kunna leverera 20 l/s vilket bedöms vara tillräckligt för aktuell byggnation.

Drivmedelsstation faller under industri/handel till hög exceptionell brandbelastning med behov av vattenförsörjning med 40 l/s. Fördelat på två brandposter med 20 l/s vardera. Om dricksvattenledningarna saknar kapacitet från släckvatten säkerställas genom intern lösning tex i form av en brandvattenreservoar/cistern (Bilaga F VA- och dagvattenutredning). *Vattnet i dammen skulle även kunna nyttjas till brandvatten om pump installeras.*

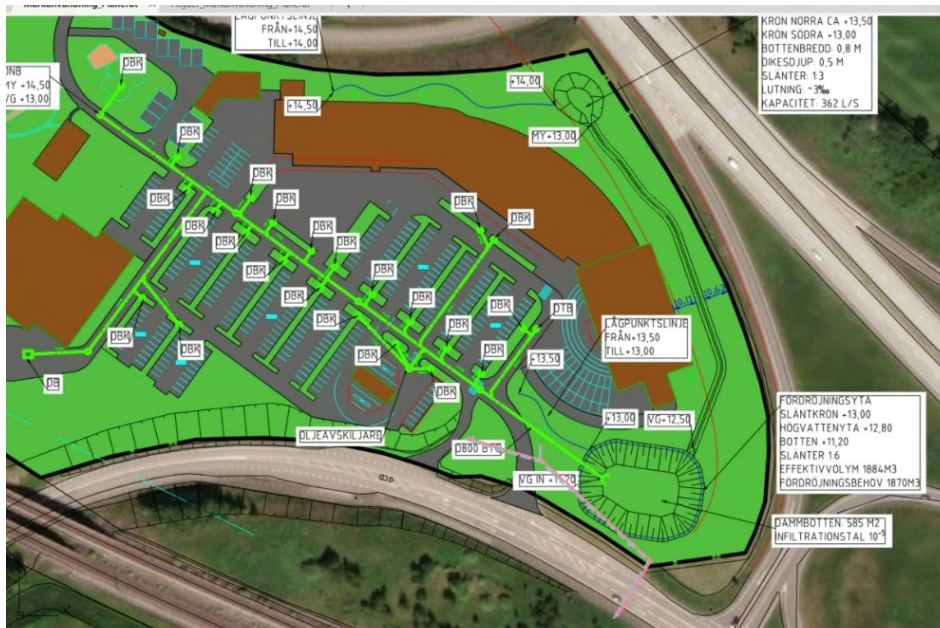
Vid ett släckvattensenario vid drivmedel föreslås en nedsänkning av ytan för att få en tät yta med en brunn med avstängningsventil och oljeavskiljare så att inte släckvatten leds vidare. Släckvatten måste sedan omhändertas vilket får studeras i genomförande.

## Dagvatten och skyfall

Idag finns en mindre dagvattendamm i nordost och ett dagvattenstråk som leder ned till en större dagvattendamm i sydost.

Dagvatten ingår inte i verksamhetsområdet utan ska hanteras lokalt. I och med detta frångås Falkenberg's kommun's VA-policy som anger att kommunen vanligtvis ska vara ansvarig för dagvatten och därmed upprätta verksamhetsområde. Enskilt huvudmannaskap för dagvatten gäller i denna detaljplan. Särskilt skäl som föreligger är att befintlig dagvattenhantering sker med enskilt huvudmannaskap och att det är en välfungerande anläggning samt då området består av en fastighet med goda möjligheter att lösa dagvattenfrågan lokalt på fastigheten. Befintlig anläggning vidareutvecklas där dammen utökas till större storlek, diket dras om något men dammen i nordost är kvar enligt befintligt. Dagvattenhanteringen i detta läge bedöms som lämplig och befintlig hantering fungerar bra. Eftersom ytterligare byggrätt medges ökas behovet av en ökad mängd dagvatten som fortsatt ska hanteras lokalt. I VA-utredningen (Bilaga F VA- och

dagvattenutredning) föreslås att den norra dammen ligger kvar i sitt läge och storlek men att den södra dammen blir större. Dikets placering dras om och det bibehålls 10 meter på vardera sida för att säkerställa drift. Allt dagvatten fångas upp och leds hit via rännstensbrunnar, kupolsilsbrunnar och regnbäddar för att sedan ledas österut mot föreslagen fördröjningsyta där det renas och fördröjs. Utsläpp från området har förutsatts vara 10-5 via infiltration i dammbotten vilket resulterar i ett infiltrationsflöde på 7 l/s. Vid nya och ändringar på dagvattenanläggningar ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.



Eftersom dagvattnet ska hanteras lokalt föreslås systemet bestå av både ledningar och av infiltrations- eller fördröjningsytor. Dessa är strategiskt placerade i områdets ytterkanter där det finns utrymme för grönytor och magasin. VA-principen samspelar med landskapsutformningen och dagvatten kan integreras i områdets gröna funktioner så att vatten kan fördröjas, infiltreras och skapa perkolation.

Avrinningen i både befintlig och planerad situation sker mot lågpunkterna i öster och söder. I Va-utredningen finns ett förslag på grov höjdsättning av området redovisad, de befintliga sekundära rinnvägar bibehålls för att undvika översvämningsspunkter vid större regn och skyfall. Skyfallscenarierna indikerar att kapaciteten i dammen överskrids vid 100-årsregn, men att avrinningsvägarna då följer samma riktningar som i dagens situation, vilket innebär att risken inte ökar så länge höjdsättningen stöttar hanteringen.

Resultaten från föroreningsberäkningarna visar att inga riktvärden överskrids, varken i befintlig eller planerad situation. Tvärtom minskar halterna av flera parametrar i den planerade situationen, särskilt fosfor, suspenderad substans och olja. Ökningar i koppar, zink och kadmium är marginella och fortsätter ligga långt under riktvärdena. Slutsatsen att dagvattenlösningen är robust och miljömässigt

hållbar även vid en betydande ökning av hårdgjorda ytor och trafik (Bilaga F VA- och dagvattenutredning).

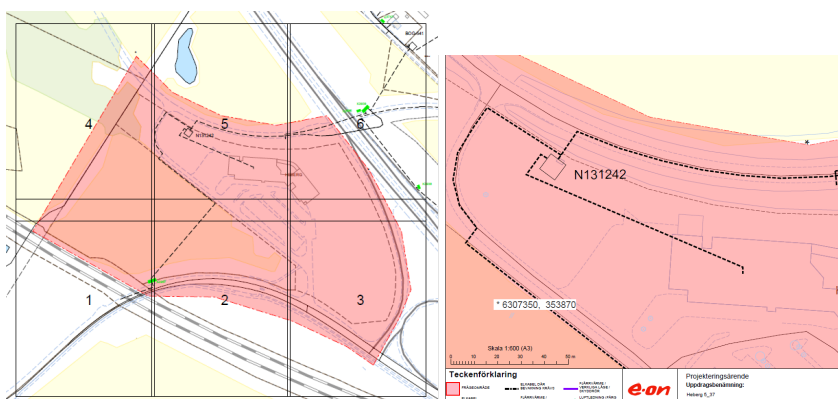
I den nordvästra delen, undersökt främst för dagvattenhantering, utgörs marken under fyllning av organiskt innehåll, av sandjord med en mäktighet på mellan 3 och 5 m. Sand är ett dränerande material. Här påträffas grundvattenytan (april 2025) på ca 2 m djup under markytan Bilaga B Geotekniskt PM.

Maxtemperaturen för området under 2017-2025 uppgår till 34-36 grader, för att förhindra värmeöar finns flera planbestämmelser för att säkra gröna ytor med planteringar och träd. Träd i anslutning till vägar och parkeringar skapar skugga och svalka.

## Värme, el, tele och bredband

### El

E.ON Energidistribution AB är nätägare och har en befintlig nätstation i nordväst. Ett E-område för transformatorstation med en yta på 10 x 10 meter placeras på befintlig nätstation vilket möjliggör framtida utveckling. Eon har även kablar inom området som är 0,4 kV där krävs inget u-område. Nätägaren har inte önskat något u-område.



Bilder visar Eons ledningar

### Tele och bredband

Telenor, Tele2 och Skanova har teleledningar inom slänten utmed Göteborgsvägen. GlobalConnect har fiberledningar inom samma område. Denna yta har bestämmelsen n1 Gräs eller låg vegetation. Ledningarna föreslås ligga kvar i befintlig läge och kommer inte påverkas av utbyggnad.

Skanova har även ledningar i nordöst där ledningarna föreslås ligga kvar i befintlig läge och kommer inte påverkas av utbyggnad.



Bilderna visar olika ledningar

## Avfall

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

# 7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

## Genomförandetid och tidplan

Genomförandetiden är 5 år. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

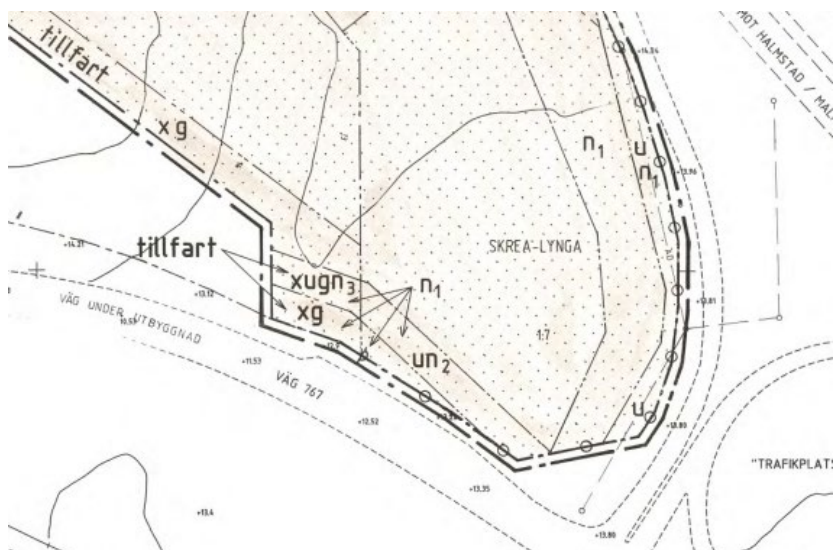
## Prövning enligt annan lagstiftning

### Fastighetsbildningslag (1970:988)

Planförslaget kräver inte några fastighetsbildningsåtgärder. Det är möjligt att lägga bilda en enskild fastighet av planområdet.

### Ledningsrättslag (1973:1144)

Ledningsrätt för vattenledning. Vivab har vattenledningar i sydöst vid befintlig U-område i detaljplan B49. U-området ligger kvar i befintlig sträckning.



### **Miljöbalk (1998:808)**

Det strandskydd som finns inom planområdet upphävs delvis. Upphävandet och prövningen regleras av plan- och bygglagen, och kvarvarande strandskydd omfattas även framåt av bestämmelserna i miljöbalken.

### **Övrig lagstiftning**

Dikningsföretag Skrea df 1963 i väster blir opåverkat då avrinning sker åt öster. Skrea df nr 1 och 2 från 1946 är inaktiva och avvecklades 2003 och kan inte hittas på plats.

Dikningsföretaget kan upphävas i genomförandet eller omprövas, ansvaret ligger på fastighetsägaren. Delägare i dikningsföretag underrättas i samråd och behandlas som sakägare.



Bilden visar två lila sträck som motsvarar dikningsföretagen. Skrea df 1963 i väster och Skrea df nr 1 och 2 1946 i öster.

## **Berörda fastigheter och förväntade exploitörer**

Fastigheterna Heberg 5:37 och Skrea-Lynga 1:8 inom planområdet ägs av privata fastighetsägare.

## **Mark- och utrymmesförvärv**

Detaljplanens genomförande kräver inga mark- eller utrymmesförvärv.

## **Ansvarsfördelning**

### ***Kvartersmark***

Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare för byggnation och anläggningsarbeten.

Vivab har befintliga ledningar inom den sydöstra delen av planområdet som kommer omfattas av u-område för underjordiska ledningar. Ledningarna föreslås ligga kvar i befintlig läge.

### ***Översikt***

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

<b>Användning</b>	<b>Genomförandeansvarig</b>	<b>Driftansvarig</b>
<i>Kvartersmark</i>		
Restaurang	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Transformatorstation	EON	EON
Drivmedel	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Parkering	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Mässhall	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Konferensanläggning	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Butik	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Konserthus, Museum	Fastighetsägare	Fastighetsägare

## **Avtal**

Detaljplanens genomförande förutsätter inte tecknandet av några avtal.

Befintliga avtalsservitut bedöms förbli opåverkade.

## **Fastighetsplan och lovplikt**

Det föreslås inga planbestämmelser kopplat till lovplikt.

## Fastighetsrättsliga frågor

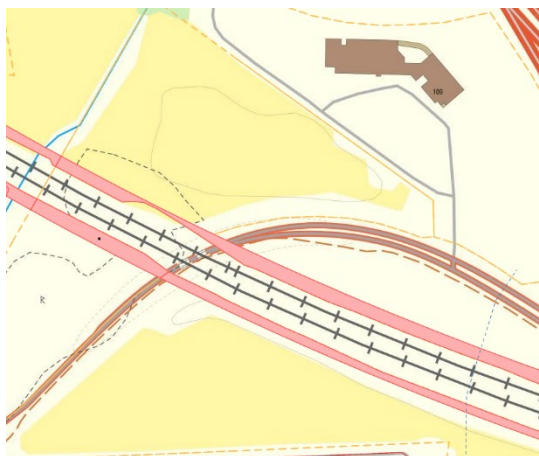
### **Förändrad fastighetsindelning**

Detaljplanens genomförande förutsätter inte någon förändrad fastighetsindelning.

### **Ledningsrätter och servitut**

Ledningsrätt 1382-96/9.1 för avlopp blir inte påverkat av planens genomförande.

Officialservitut 1382-15/73.1 för trädsäkring består.



*Bild visar ett rosa område där trädsäkring föreligger*

### **Gemensamhetsanläggningar**

Heberg 5:37 har del i gemensamhetsanläggningen Skrea ga:10 med ändamål väg. Plangenomförandet föranleder inte någon påverkan på gemensamhetsanläggningen då besöksstrafiken näst intill uteslutande kommer ifrån den statliga vägen söder om fastigheten.

## Ekonomiska frågor

### **Planavgift**

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsgivning.

### **Planekonomisk bedömning**

Detaljplanen skapar ekonomisk nytta genom utökade byggrätter. Detaljplanen har ingen påverkan på den kommunala ekonomin.

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

Ingen allmän plats läggs ut i detaljplanen. Inga förändringar på befintlig allmän platsmark förväntas.

## Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Planförslaget medför ingen utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna. Inom kvartersmark kommer fastighetsägaren att utöka den befintliga dagvattendammen.

## Utbyggnad av el

Planförslaget innebär ingen påverkan på elnätet, eventuell utbyggnad av interna ledningar utförs av exploatör.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Befintlig transformatorstation har plats i E-område att byggas ut vid behov. Ledningar som tele och fiber bedöms kunna ligga kvar och inte påverkas i och med planläggning eller genomförande.

# 8 Konsekvenser av planens genomförande

## Fastighetskonsekvensbeskrivning

Heberg 5:37	Planläggs med kvartersmark för restaurang, mässhall, konferensanläggning, parkering, idrottshall, konserthus, och transformatorstation . Belastas med markreservat för ledningar och vägservitut för att nå Skrea-Lynga 1:8
Skrea-Lynga 1:8	Planläggs med kvartersmark för drivmedel, mässhall, idrottshall, och konserthus.
Officialservitut 1382-15/73.1	Opåverkat.
Ledningsrätt 1382-96/9.1	Opåverkat.

## Miljökonsekvenser

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 planen kan innebära en negativ påverkan på miljön. De faktorer som påverkas är framför allt förändrad markanvändning, trafiksäkerhet, säkerhet i relation till drivmedelshantering och transport av farligt gods, dagvattenhantering, eventuell påverkan på kulturhistoriska lämningar, påverkan på biotoper samt upphävande av strandskydd. Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter blir dessa inte så betydande då förebyggande åtgärder kommer att vidtas.

## Sociala konsekvenser

Området kan nås via cykel, bil eller buss vilket inte ändras. Motorvägen utgör en viktig funktion med innebär en barriär och påverkar ljudmiljön på plats. Planförslaget innebär inga direkta konsekvenser. Fler verksamheter kan komma att utvecklas på platsen och att området förstärks som ett besöksmål. Området blir som en entré för Falkenberg söderifrån varpå gestaltningen blir viktig. Området har fokus både på byggnation men även på bevarande av gröna ytor. Exploatörerna har även ett fokus att tillskapa trivsamma utemiljöer som lekplats för barn och hundpromenad.

## 9 Medverkande

Planen har utarbetats av plan- och strategienheten i samverkan med flera avdelningar/enheter på Falkenbergs kommun.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun