



Falkenbergs  
kommun

## Granskningshandling



Detaljplan för bostäder

### **Kärreberg 3:81 m.fl**

Falkenbergs kommun, KS2020/71

Planbeskrivning

Upprättad 2025-12-09

# En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

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

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

## Planhandlingar

Planbeskrivning, 2025-12-09

Plankarta 2025-12-09

Illustrationskarta, 2025-12-09

## Övriga handlingar

Grundkarta/Primärkarta, 2025-10-09

Fastighetsförteckning, 2025-11-25

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-03-27 Falkenbergs kommun

Bilaga B1 Geoteknisk utredning, 2022-10-14 AFRY

Bilaga B2 Geoteknisk stabilitetsutredning. 2024-07-04 AFRY

Bilaga C1 Miljöteknisk markundersökning, 2022-10-14 AFRY

Bilaga C2 Bemötande av samrådsyttranden avseende markmiljö, 2024-04-04 AFRY

Bilaga D1 Trafikutredning, 2023-09-21 WSP

Bilaga D2 Förprojektering gata, 2025-04-24 WSP

Bilaga E VA/Dagvattenutredning, 2025-08-15, Markera Mark Göteborg AB

Bilaga F Kulturmiljöutredning, RAPPORT 2024:19, Kulturmiljö Halland

## Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

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

Granskning 17 december 2025 - 28 januari 2026

## Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-01-28 till:

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

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Mikaela Ranweg [mikaela.ranweg@falkenberg.se](mailto:mikaela.ranweg@falkenberg.se) 0722- 12 21 63 /  
[plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se) 0346- 88 60 00

# Innehåll

Detaljplan för bostäder .....	1
Kärreberg 3:81 m.fl .....	1
En detaljplan styr hur mark och vatten får användas .....	2
Planhandlingar .....	2
Övriga handlingar .....	2
Handlingar finns på .....	2
Skriftliga synpunkter .....	3
Upplysningar om detaljplanen lämnas av .....	3
Förord .....	7
1 Inledning .....	8
Detaljplanens syfte .....	8
Planens huvuddrag .....	8
Planens bakgrund och handläggning .....	8
Preliminär tidplan .....	9
Läge, areal och markägoförhållanden .....	9
2 Tidigare ställningstaganden .....	10
Kommunala mål, strategier och program .....	10
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan .....	11
Detaljplaner .....	12
Fastighetsplan .....	13
3 Avvägningar enligt miljöbalken .....	13
Riksintressen och Natura 2000 .....	14
Strandskydd och biotopskydd .....	15
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	15
5 Förutsättningar och förändringar .....	15
Mark, vatten och vegetation .....	15
Fornlämningar .....	16
Geoteknik och radon .....	16
Förorenad mark .....	18
Översvämning .....	19
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö .....	20
Befintlig bebyggelse .....	22

Planerad bebyggelse .....	22
Planförslaget.....	26
Kvartersmark .....	26
Allmän plats .....	26
Egenskapsbestämmelser på allmän plats.....	26
Begränsning av markens utnyttjande.....	26
Höjd på byggnadsverk.....	27
Placering .....	27
Utformning.....	27
Skydd.....	28
Administrativa bestämmelser .....	28
Buller och vibrationer .....	28
Offentlig och kommersiell service.....	29
Friytor, rekreation och lek .....	29
Trygghet och tillgänglighet .....	30
Skyddsrum .....	30
Gator och trafik.....	30
Gång- och cykel .....	30
Motortrafik .....	31
Kollektivtrafik.....	35
Parkering .....	35
6 Teknisk försörjning.....	36
Vatten, spillvatten, brandvatten .....	36
Dagvatten och skyfall .....	36
Värme, gas, el, bredband och opto.....	39
Avfall.....	39
7 Genomförande av planförslaget .....	40
Organisatoriska och administrativa frågor .....	40
Genomförandetid .....	40
Tidplan .....	40
Berörda fastigheter och förväntade exploitörer .....	40
Ansvarsfördelning .....	40
Avtal .....	42

Fastighetsplan och lovplikt.....	42
Prövning enligt annan lagstiftning.....	43
Fastighetsrättsliga frågor.....	43
Förändrad fastighetsindelning.....	43
Mark- och utrymmesförvärv .....	44
Ledningsrätter och servitut.....	44
Gemensamhetsanläggningar .....	44
Ekonomiska frågor.....	44
Planavgift.....	44
Planekonomisk bedömning .....	45
Gemensamhetsanläggning .....	45
Lösen och ersättning.....	46
Utbyggnad och drift allmän plats .....	46
Utbyggnad och drift vatten och avlopp.....	46
Tekniska åtgärder.....	46
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	48
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	48
Miljökonsekvenser .....	49
Miljökvalitetsnormer.....	49
Sociala konsekvenser.....	50
9 Medverkande.....	58

## Förord

Planenheten har på uppdrag av kommunstyrelsen tagit fram förslag på ny detaljplan för bostäder i centrala Vessigebro. Planen innebär att cirka 80 nya bostäder kan byggas längs Järnvägsgatan. En förutsättning är att den befintliga bebyggelsen i form av äldre industribyggnader och den tidigare tågstationen rivs. Eftersom planområdet är centralt placerat ställs krav på utformning.

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

# 1 Inledning

## Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i Vessigebro.

Vidare är ett syfte med planförslaget att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelbana längs Järnvägsgatan och att norr om liggande förslag upphäva en del av gällande plan, som med genomförande av denna plan tappar sitt sammanhang. Planområdet ligger centralt i orten i den årsring som i kulturmiljöprogram för Falkenbergs kommun beskrivs som stationssamhälle med typiska centrumfunktioner. Orten har en småskalig men ändå tydlig stadsmässighet med bebyggelse som vänder sig mot gatan. I syftet ingår därför också att säkerställa en god gestaltad livsmiljö och arkitektur samt hållbar utveckling i förtätningen av centrala Vessigebro.

## Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör för nya bostäder i flerbostadshus. Huvuddelen av befintliga bostäder i Vessigebro utgörs av villor. Ett genomförande av planen innebär därför att utbudet av bostadstyper breddas, vilket ger förutsättningar för, till exempel äldre, att bo kvar på orten. Vid inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland har två byggnader inom planområdet identifierats: Det före detta stationshuset i Vessigebro, numera privatbostad och industribyggnaden på Kärreberg 3:81. Båda byggnaderna kommer med ett genomförande av planen att rivas. Det allmänna intresset av att bevara byggnaderna har bedömts vara lägre än det allmänna intresset av bostadsförsörjning.

En del mark som idag är allmän plats kommer övergå till kvartersmark för bostadsändamål. Omvänt kommer även mark som idag är kvartersmark för verksamheter övergå i allmänplats gata. I delar av gällande plan är vägfastigheten planlagd som kvartersmark. Planområdet föreslås utökas söderut med en breddning av allmänplats gata. Bredningen föreslås ske på mark som redan ingår i vägfastigheten Kärreberg 3:137, som ägs av Falkenbergs kommun.

Det planeras för cirka 80 bostäder, varav 4 som markbostäder/parhus. I samrådsförslaget ingick även det gamla Posthuset (Kärreberg 3:75) som används som bostad. I samrådet inkom förslag på andra sätt att nyttja byggnad och mark inom fastigheten. Eftersom byggnaden har ett lagakraftvunnet bygglov som bostad har plan- och strategienheten gjort bedömningen att det inte finns något egentligt behov att ändra användningen i nuläget.

## Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2020-06-09 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att pröva nya bostäder i centrala Vessigebro. Planarbetet påbörjades 2022-03-16.

Planen var på samråd 15 november – 13 december 2023.

Samrådsmöte hölls i Vessigebro den 30 november 2023. Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2014:900). Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:8.

## Preliminär tidplan

Samråd vinter 2023

Granskning vintern 2025/2026

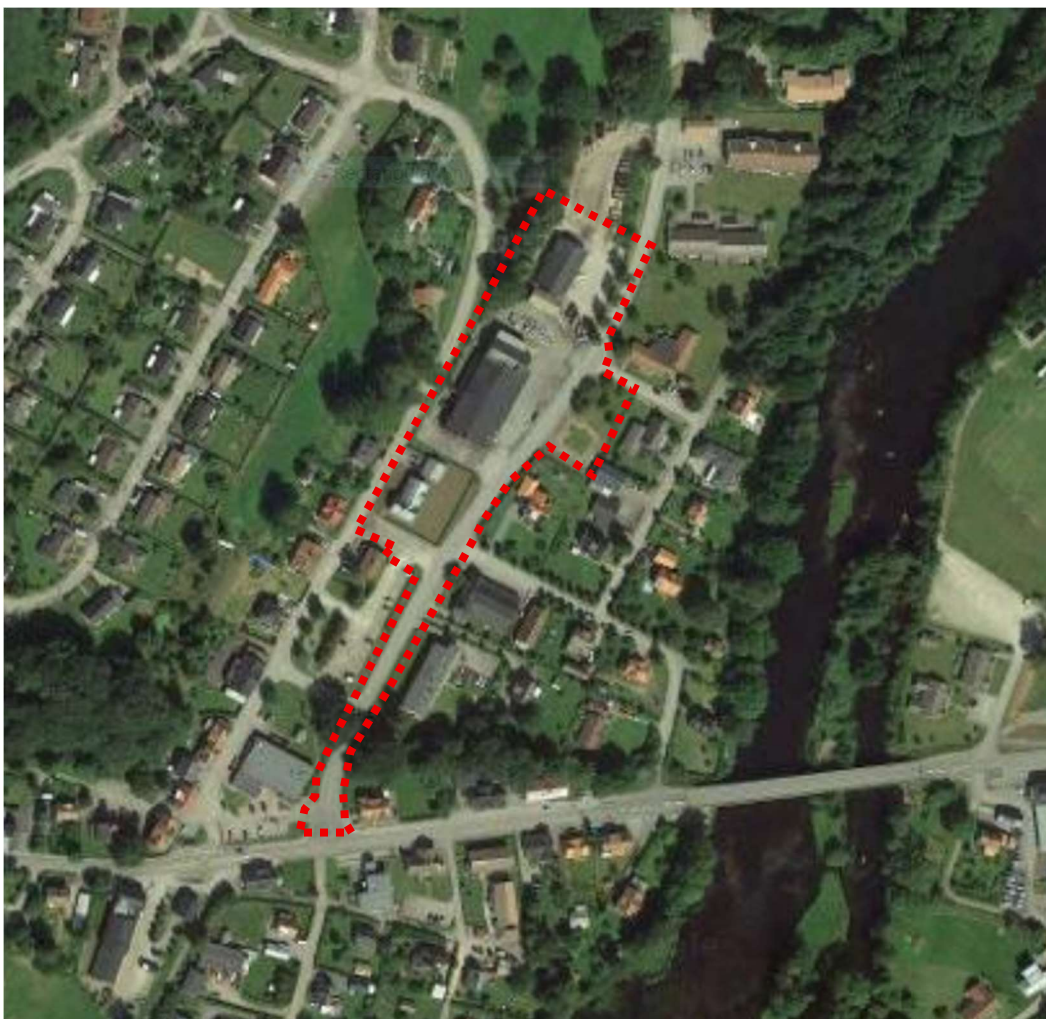
Antagande vår/försommar 2026



## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Vessigebro cirka 14 kilometer (fågelvägen) från Falkenbergs centrum. Planområdet gränsar till Stationsgatan i väster och Järnvägsgatan samt privata bostadsfastigheter i öster. I norr gränsar planområdet till ett grönområde och i söder till Brogatan. Inom planområdet finns idag verksamhetslokaler, ett bostadshus (gamla stationen) och en mindre grönyta. Inför granskning har planområdet förändrats.

Planområdet är cirka 1,5 hektar stort. Därutöver föreslås gällande detaljplan upphävas inom ett drygt 1700 m<sup>2</sup> stort område norr om planområdet.



Flygfoto över centrala Vessigebo med planområdet ungefärligt inlagt (röd, streckad markering).

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av privata fastighetsägare. Falkenbergs kommun äger fastigheterna Kärreberg 3:9 och Kärreberg 1:137 där Järnvägsgatan, grönytan öster om Järnvägsgatan samt trafik- och parkeringsytor kring Kärreberg 3:75 ingår.

## 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:

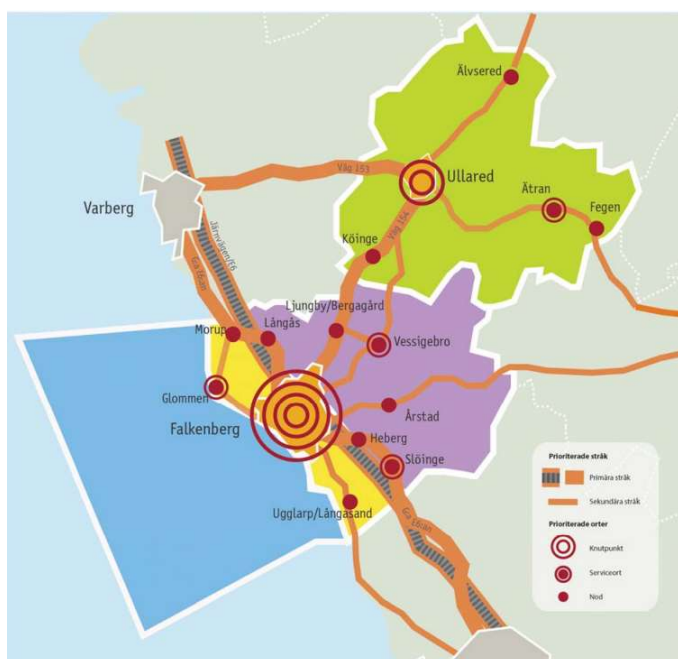
1. Utbildning och omsorg med hög kvalitet

2. Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
3. Sveriges bästa näringslivskommun

## Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I Översiktsplan 2.0 anges följande huvudstrategier (1) planera för en hållbar samhällsutveckling, (2) satsa på hållbara person- och godstransporter, (3) förstärk Falkenbergs stad (4) styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen och (5) skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden. För denna detaljplan är framför allt mål 1, 2 och 5 relevanta. Vessigebro är en av tätorterna inom det område som i översiktsplanen benämns Mellanbygden. Mellanbygden ligger strategiskt i kommunen med relativt korta avstånd till Falkenbergs stad, järnvägsstationen, E6 och närliggande städer och bör ha stora möjligheter att attrahera inflyttare. Vessigebro är utpekad som serviceort i Mellanbygden. Serviceorterna har stor potential att kunna växa snabbare utifrån kommunikationsläge, service (kommunal och kommersiell) och företagandet på bygden. I dessa orter ska, enligt översiktsplanen, en omfattande service finnas.

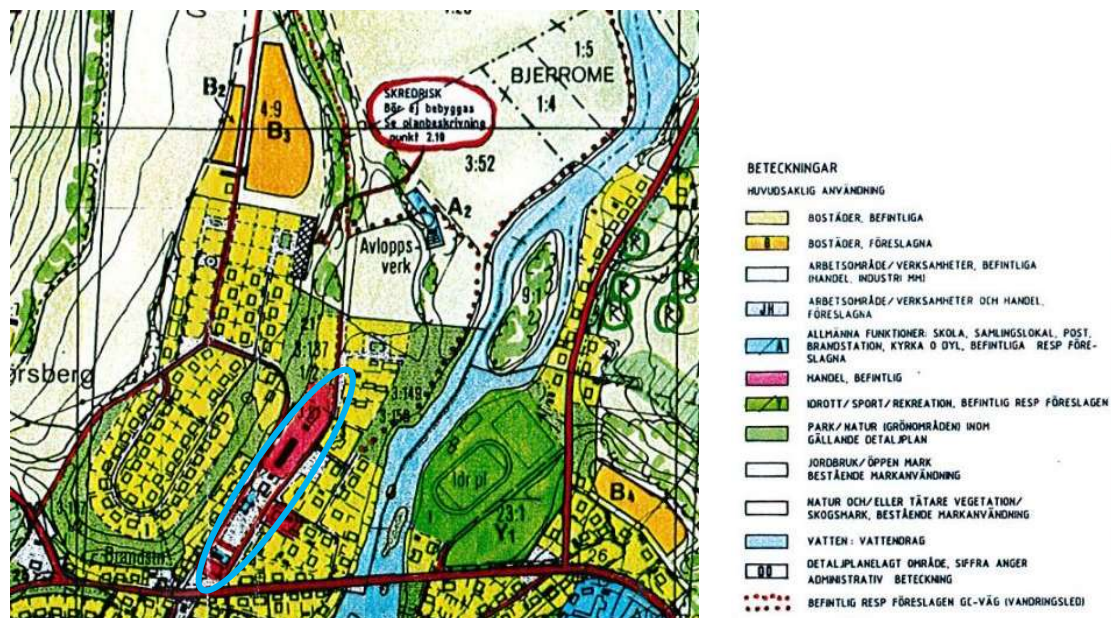
Kommunen har utrett lämpliga platser för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). I LIS-utredningen har 4 områden i Mellanbygden pekats ut som lämpliga. Vessigebro utgör ett av dessa områden (LIS01) med rekommendation; förtätning och utveckling av tätorten.



Strukturplan från översiktsplan 2.0, med geografiska delområden. Vessigebro är en av de utpekade serviceorterna.

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

Planområdet omfattas av delöversiktsplan (DÖP) för Vessigebro, antagen av kommunfullmäktige 2000-10-26. I delöversiktsplanen är planområdet angivet med befintlig handel som huvudsaklig användning.

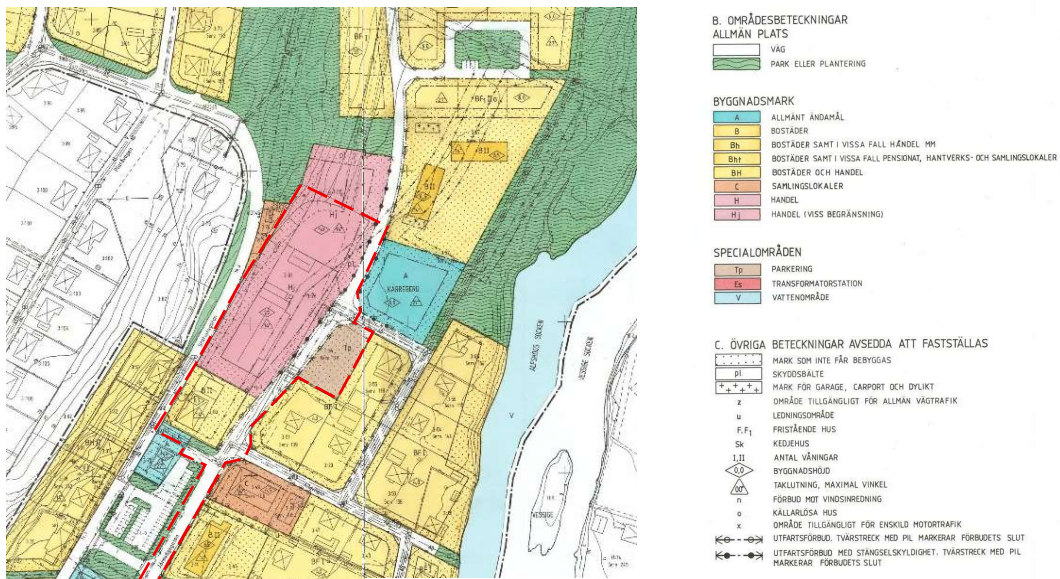


Kartutsnitt ur Delöversiktsplan för Vessigebro, år 2000. Planområdets ungefärliga läge inringat med ljusblått.

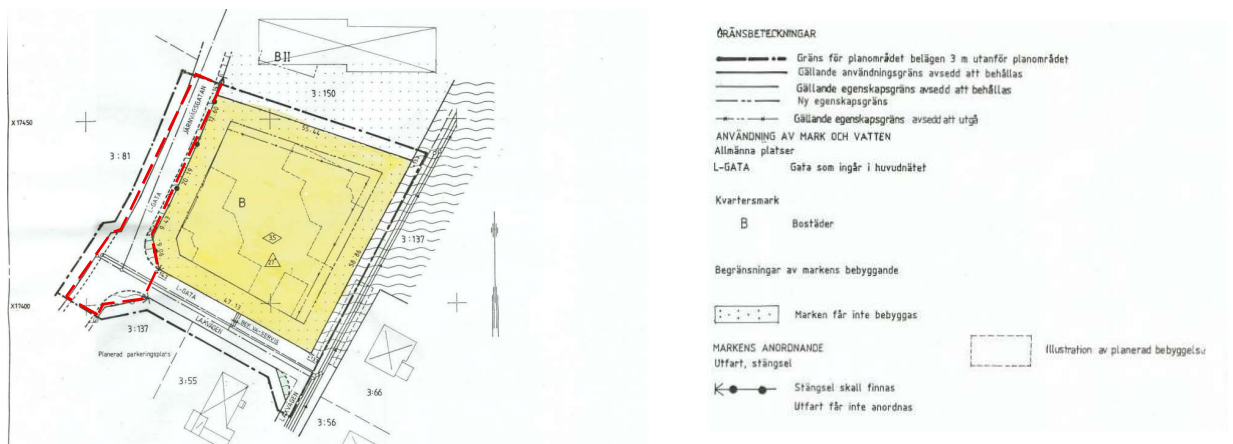
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanernas rekommendationer, men avviker från delöversiktsplanen som anger att pågående markanvändning lämpligen kvarstår.

## Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare planlagt och omfattas av två detaljplaner. Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Kärreberg 3:2, m.fl. som fastställdes år 1983 (Ve21) och ändring av detaljplan för fastighet 3:137 (Ve23) som fick lagakraft år 1988. Marken är planlagt för handel, bostäder, allmänt ändamål, parkering (marken öster om Järnvägsgatan) och allmänplats gata respektive park. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.



Kartutsnitt ur gällande detaljplan Ve 21. Planområdet ungefärligt inom röstreckad linje (fortsätter söderut med Järnvägsgatan ned till korsningen). Kvarvarande kvartersmark för handel (rosa yta norr om planområdet) föreslås upphävas.



Kartutsnitt ur gällande detaljplan Ve 23. Den del som ingår i den här planläggningen ungefärligt inom röstreckad markering.

## Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av fastighetsplan.

## 3 Avvägningar enligt miljöbalken

En undersökning om betydande miljöpåverkan finns framtagen (Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan), 2023-03-27 Falkenbergs kommun. Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för bostäder.

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

## Riksintressen och Natura 2000

Ätran och dess närmiljö omfattas av riksintresse för naturvård (Ätradalen-Högvadsån). Intresseområdet sträcker sig fram till och innefattar Järnvägsgatan, vilket innebär att en del av planområdet överlappas av riksintresset.

Riksintresseområdet beskrivs som ett mångformigt avsnitt av den halländska brytningsbygden som särskilt väl visar landskapets utveckling. Här finns hotade eller sårbara biotoper och arter samt ett mycket rikt växt- och djurliv.

Ätran omfattas också av riksintresse för friluftsliv (Ätradalen-Högvadsån). Planområdet gränsar i öster till riksintresseområdet, som beskrivs som ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt friluftaktiviteter, bland annat vattenanknutna.

Ätradalen är även riksintresse för kulturmiljövård såsom dalgångsbygd med sammanhållet, väl hävdad odlingslandskap, kommunikationsstråk och ett av Hallands fornlämningsrikaste områden, som helhet präglad av mångsidiga försörjningsaktiviteter sedan medeltiden, samt särskilt av 1800-talets laga skifte och välstånd till följd av havreexporten. Som huvudregel gäller, enligt kommunens översiktsplan, att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden ska genomföras och att restriktivitet mot ny bebyggelse som strider mot riksintresset iakttas. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planeringen, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram. Hela planområdet ligger inom detta riksintresse.

Ätran, som ligger cirka 100 m öster om planområdet, omfattas även av Natura 2000-område, Art- & habitatdirektivet. Under förutsättning att dagvatten renas inom planområdet bedöms planen inte påverka natura 2000-området.

Den 10 september 2025 tog Länsstyrelsen i Hallands län beslut om att inrätta ett vattenskyddsområde för ytvattentäkten Nedre Ätran i Falkenbergs kommun, Hylte kommun och Varbergs kommun. Föreskrifter har tagits fram och träder i kraft den 1 november 2025. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet.

Planområdet överlappar delvis eller gränsar till riksintressena för friluftsliv och naturvård vars värden är starkt kopplade till Ätran och dess vattenknutna värden. Bostadsbebyggelsen sker inom tätort på redan exploaterad mark. Värdena bedöms inte påverkas negativt av bostadsutvecklingen. Ett ökat antal bosatta i Vessigebro innebär att fler i sin vardag kan ta del av riksintresset för friluftsliv genom att fler invånare har riksintresset i sitt närområde.

Inte heller riksintresset för kulturmiljövård bedöms påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen (med avseende på uttrycken för riksintresset). Planförslaget innebär att rekommendationerna i Falkenbergs kommuns kulturmiljöprogram inte följs i och med att förslaget innebär att två byggnader som

pekats ut som värdefulla föreslås rivas. De värden som försvinner är dock inte kopplade till riksintressets, främst agrara, miljöer.

## Strandskydd och biotopskydd.

All mark inom planområdet är sedan tidigare planlagd och strandskyddet upphävt. I och med att planen ändras återinträder strandskyddet för en del av den kommunala fastigheten Kärreberg 3:137 som föreslås för bostadsbebyggelse. Strandskyddet föreslås upphävas i denna del. Detta görs med en bestämmelse på plankartan. Motiv för upphävande är att området är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge i gällande ÖP (LIS01). Ett biotopskyddsobjekt, en allé, finns inom planområdet. Allén är belägen i den norra delen av planområdet och består av fem björkar i gräns mellan fastigheten Kärreberg 3:171 och allmänplats gata.

## **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 är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Negativ påverkan uppkommer framför allt i relation till markarbeten och dagvattenhantering, påverkan på värdefulla kulturmiljöer, samt trafiksäkerhet i relation till fotgängare och cyklister. Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter bedöms de inte bli betydande då förebyggande åtgärder föreslås vidtas.

## **5 Förutsättningar och förändringar**

### Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av befintlig stadsmiljö. Området är bebyggt med industribebyggelse och ett bostadshus. Marken består till största del av asfalt och klippt gräsmatta. Sluttningen i den nordvästra delen av planområdet är bevuxen med större och mindre träd, bland annat ek och björk. En ek i sluttningen har bedömts rymma vissa naturvärden. Längs Järnvägsgatans västra sida finns en björkallé i norr och en relativt nyplanterad allé längs den befintliga allmänna parkeringen i söder. En ansökan om dispens från det generella biotopskyddet kommer att skickas in för borttagande av björkallén. Den invasiva arten kanadensiskt gullris finns inom planområdet. På det obebyggda markområdet öster om Järnvägsgatan finns ett antal äldre fruktträd. Planområdet har begränsade

naturinslag men ligger i anslutning till två områden som har pekats ut som tätortsnära natur; skogs- och ängsmarker norr om planområdet och ett skogsområde med stora bokar i sluttningen väster om planområdet. Det är även nära till Ätran med sin vegetation.

Marken inom planområdet är i huvudsak relativt flack, nivåskillnaderna är cirka 4 meter. Huvuddelen av denna höjdskillnad tas upp i en slänt i områdets nordvästra del. Planområdet ligger i dalen kring Ätran och gränsar i väster till en bitvis brant sluttning som stiger från planområdets nivå på cirka 13 m över havet upp till cirka 30 m över havet.

Nära planområdet har det enligt undersökning av betydande miljöpåverkan gjorts fynd av blåsvart brunbagge, tornseglare, kungsfiskare och stare. Enligt geoteknisk undersökning förekommer fritt vatten i friktionsjorden som grundvatten och med ett varierande djup till ytan på mellan cirka 1,5 och 3 m under markytan. Den genomförda stabilitetsutredningen visa grundvattennivå cirka 1-2 meter under befintlig markyta. Grundvattennivån varierar beroende på årstid och nederbörd.

Som följd av klimatförändringen så är det troligt att det kommer att bli vanligare med värmeböljor i framtiden. Särskilt barn och äldre är känsliga för värme och det är därför rekommenderat att gårdsmiljöer utformas med skuggande vegetation. Träd bidrar med flera ekosystemtjänster. Förutom skuggning bidrar träd med ytterligare temperaturreglering, renar partiklar i luft, fördröjer regn i sitt bladverk, samt binder koldioxid.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## Geoteknik och radon

En del av västra Vessigebro har i översiktsplanen utpekats som skredriskzon. Här krävs mer detaljerad kartering av skred- och översvämningsrisk vid en tänkt byggnation. Skredriskzonen ligger strax norr om planområdet samt längs Ätran. Stabilitets- och sättningsförhållanden inom planområdet undersöktes översiktligt i samband med samrådsarbetet. Inför granskning har en kompletterande stabilitetsutredning tagits fram. (Bilaga B2, Geoteknisk stabilitetsutredning) Afry 2024-07-04. I utredningen har förutom planområdet också slänten väster om planområdet, upp mot Platåvägen och slänten öster om planområdet, strandslänten mot Ätran, stabilitetsberäknats.



Utförda stabilitetsberäkningar inom detaljplaneområdet visar på att stabiliteten är tillfredställande för befintliga och planerade förhållanden med beaktande av områdets topografi, vegetationsrikedom, jordarter och relativt små nivåskillnader. Slutningen vid den västra höjden uppvisar tillfredställande stabilitet för befintliga förhållanden och gäller så länge som marknivån inte justeras eller att nya byggnader uppförs inom detta (västra) område.

Underliggande lera har bedömts kunna ge upphov till betydande sättningar vid hög belastning. Lättare byggnader, med en eller två våningar, utan koncentrerade laster bedöms kunna grundläggas med platta på mark medan högre eller tyngre byggnader ur sättnings synpunkt kan behöva grundläggas med pålar. Vid mätningar, baserat på radonhalt i jordluft och/eller mätning av totalstrålning från berggrund, har värden motsvarande normalriskområde uppmätts. Den naturliga jorden kan betecknas som normalriskområde avseende radonförhållanden.

Fördjupad geoteknisk undersökning behöver göras inför projektering. Särskilt bör lerans deformationsegenskaper ytterligare undersökas för att kunna göra noggranna sättningsberäkningar och djupet till berg/fast botten bestämmas där pålgrundläggning kan bli aktuell.

## Förorenad mark

Under planarbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts inom planområdet, (bilaga C1, Miljöteknisk markundersökning) AFRY 2022-10-14. Planområdet har under lång tid använts för olika industriella verksamheter. Området har bland annat tidigare fungerat som stations- och spårområde, här har bedrivits drivmedelsförsäljning och betning av säd.

Eftersom planområdet avses utnyttjas för bostadsändamål har Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) generellt bedöms vara styrande riktvärde.

Baserat på resultaten av markundersökningen bedöms det inte föreligga några hinder, med avseende på markmiljön, för ett genomförande av planförslaget.

### *PAH-H*

Förhöjd halt av PAH-H, strax överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM), har påvisats i ett av samtliga analyserade prov och endast låga halter av PAH i asfalt har uppmätts, varför föroreningsituationen inom området varken ansetts vara omfattande eller utbredd. Den markmiljötekniska undersökningen som togs fram i samrådsskedet har kompletterats med en statistisk analys och riskbedömning gällande PAH-H. Risken för att marken inom detaljplaneområdet generellt innehåller PAH-H i halter som kan utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet samt miljön bedöms vara låg.

### *PFAS*

Sedan den ursprungliga markmiljöundersökningen togs fram har även PFAS lagts till i naturvårdsverkets riktlinjer. En av de största källorna till PFAS-förorening i

mark och grundvatten är relaterad till brandbekämpning med hjälp av släckningsskum innehållande PFAS. Det finns ingen information om att det ska ha brunnit vid någon fastighet inom detaljplaneområdet.

På fastighet Kärreberg 3:81 har det tidigare bedrivits drivmedelsförsäljning under perioden 1966-1994. PFAS kan finnas i bilvårdsprodukter och kan vid samband med tvätt av fordon spridas till miljön. Den finns inga uppgifter om att det ska ha funnits någon tvätthall vid tidigare drivmedelsanläggning. Det är möjligt att viss tvättning av fordon har pågått vid åkeriverksamhet inom detaljplaneområdet. Tvättning i mindre omfattning bedöms dock inte utgöra en överhängande risk för förekomst och spridning av PFAS.

Vidare anges PFAS som en förorening relaterad till järnvägsverksamhet i Naturvårdsverkets branschlista sedan år 2023. Enligt Kemikalieinspektionen började PFAS tillverkas storskaligt under 1950-talet. Aktuell järnväg sattes ur drift år 1961, vilket innebär en viss överlappning mellan den tid då PFAS började användas i samhället och den tid då järnvägen var i drift. Då aktuell järnväg byggdes och sattes i drift under 1800-talet och lades ner under 1960-talet är det inte troligt att PFAS-förorenade massor tillförts järnvägen.

#### *Pesticider*

Mot bakgrund av att pesticider ej har påvisats i halter över laboratoriets rapporteringsgräns i representativa jordprov från området framför stationshuset bedöms risken för att pesticider ska förekomma i marken inom övriga delar av planområdet som låg.

Provtagning är utförd enligt stickprovskaraktär och det går därmed inte att utesluta att det kan förekomma halter som överstiger åtgärds målet inom andra delar av området som inte är provtaget.

Utredningen ger en rad rekommendationer för fortsatt markarbete inom planområdet. Bland annat rekommenderas massor som avlägsnas från området transporteras till godkänd mottagningsanläggning för korrekt hantering. I samband med framtida markarbeten på området ska entreprenör vara observant på eventuell föroreningsindikation (visuellt, lukt etcetera) och vid misstanke omedelbart avbryta arbetet och tillkalla miljökontrollant för provtagning och bedömning.

## Översvämning

Planområdet ligger på +9 till +13 meter. Enligt planeringsunderlag från MSB:s (myndigheten för samhällsskydd och beredskap) – översvämningssportalen, så ligger planområdet utanför riskområde för både 100-års och 200-års flödet.

Risken för översvämning som följd av skyfall bedöms inte förvärras med ett genomförande av planförslaget. Stor del av planområdet består i dagsläget av hårda ytor som tak och asfalt där regn avrinner snabbt. Marken lutar mot Ätran och

den norra delen av planområdet avvattnas mot nordost och den södra mot sydost. Se mer under rubriken dagvatten och skyfall.

## Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Vessigebro ligger centralt i ett större riksintresseområde i det natursköna och kulturintressanta Ätradalsområdet. Landskapet präglas av övergången mellan skogsbygd och kustslätt, som tillhör kulliga terrängtypen. Landskapets karaktär består av mjuka böljande höjdparter med inslag av skogklädda bergöar inom kuperade öppna jordbruksområden. Väster om planområdet finns ett sådant höjdparti i form av en ås. Planområdet ligger centralt i Vessigebro samhälle. Omgivande planområdet finns både bebyggelse som följer det äldre stationssamhällets struktur med bebyggelse direkt mot gatan, friliggande villor och nyare bebyggelse som mer har karaktär av hus i park. En stor del av bostadsbeståndet i orten består av enbostadshus.

Vessigebro delas av Ätran. På östra sidan ligger Vessige gamla sockencentrum. Marken lutar kraftigt från Ätran och upp till kyrkan, där den planar ut och övergår i ett åkerlandskap. Nere vid Ätran ligger kvarn- och industrimiljön vid Lillån. En enkel landskapsbildsanalys har gjorts i form av fotomontage av tillkommande bebyggelse för att bedöma hur denna kan upplevas från östra sidan av Ätran. Den tillkommande bebyggelsen dolts i huvudsak av vegetation. På västra sidan, som tillhör Alfshögs socken, ligger stations- och villasamhället i en svag lutning ned mot ån. Vessigebro var tidigt centrum för handeln med främst jordbruksprodukter i denna del av Ätradalen.

Vessigebro är beskrivet i Kulturmiljöprogram för Falkenbergs kommun, Antagen av kommunfullmäktige 2012-11-27. Orten har sina rötter i ett gammalt vadställe över Ätran. Bebyggelsen är mångfacetterad och från olika perioder. Här finns den gamla kyrkbyn med agrar prägel, den intressanta kvarnmiljön vid Lillån samt bebyggelsen väster om Ätran, vilken speglar stationssamhällets framväxt under 1900-talet med typiska centrumfunktioner såsom stationshus, mejeri, brandstation, hotell och affärer.

Kulturmiljöprogrammets riktlinjer för Vessigebro anger att:

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur och ursprungliga utseende.

Ny bebyggelse bör genom placering, skala, proportioner och material ansluta till den äldre bebyggelsen.

Karaktärskapande element såsom alléer och träd i gaturum, stenmurar, äldre vägnät, uthus med mera bör vårdas och bevaras.

Vid inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland har två byggnader inom planområdet identifierats: Det före detta stationshuset i Vessigebro, numera privat bostad och industribyggnaden på Kärreberg 3:81. Båda

byggnaderna har klassningen C. De byggnader som identifierats som kulturhistoriskt värdefulla klass A-C i inventeringen är de mest värdefulla i länet. Klass C är den största gruppen och är ofta av mer vardaglig karaktär av lokalhistoriskt intresse medan klass A kan ha värden som även är av nationellt intresse. Byggnader i klass C kan ha både miljöskapande värde och värden som enskilda objekt. Byggnadens värde behöver inte ligga i utseendet, utan kan ingå som en del i en hel miljö eller ha en intressant och värdefull historia. Aktuella byggnader ingår i den årsring som växte fram i orten i samband med utbyggnaden av den smalspåriga järnvägen "pytttebanan".

Efter granskning har en kulturmiljöutredning tagits fram som underlag för beslut. Rekommendationen i utredningen är att bevara stationshuset samt att anpassa tillkommande bebyggelse till det formspråk som är stationssamhällets. Alltså bebyggelse mot gata i en skala som motsvarar befintlig bebyggelse 2-3 våningar. I utredningen redovisas även att byggnaden på Kärreberg 3:75 (gamla posten) är representativ för sin tid och välbevarad.

I gällande detaljplan har bebyggelsen inte några varsamhets- eller skyddsbestämmelser och heller inget rivningsförbud. Varsamhetskravet (8 kap. 17§ PBL) och förutsättningarna för rivningslov (9 kap. 34§ PBL) ska trots avsaknad av bestämmelser om varsamhet och rivningsförbud i detaljplan ändå uppfyllas.

Falkenbergs kommuns bedömning är att stationshuset på strukturell nivå har ett stort kulturhistoriskt värde, utan järnvägen hade Vessigebro inte utvecklats på västra sidan om Ätran till det orten är idag. Stationsbyggnaden är dock redan idag svår att förstå som del i ett större sammanhang för den som saknar kunskap om ortens historia. Byggnaden som objekt har trots det ett högt kulturhistoriskt värde. Falkenbergs kommun gör ändå bedömningen att det allmänna intresset av bostadsförsörjning väger tyngre än det kulturhistoriska värdet i detta fall.

Industribyggnaderna och det före detta stationshuset kommer att rivas och ersättas av ny bostadsbebyggelse vid ett plangenomförande.



Före detta stationshuset och industribyggnad på Kärreberg 3:81, ur Kulturmiljöprogram.  
Foto: Christina Svantesson, Kulturmiljö Halland.

Enligt undersökning av betydande miljöpåverkan bör kommunen plocka med sig de kulturhistoriska aspekterna i fortsatt planarbete och beakta områdets värden genom att följa de riktlinjer som kulturmiljöprogrammet pekar ut. I och med att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen föreslås rivas är det inte möjligt att följa kulturmiljöprogrammets rekommendationer som i huvudsak handlar om att bevara och utveckla befintligt. Det är dock önskvärt att knyta an till historien genom att spara stationsskylten och återanvända den på det hus som ersätter stationen.

I utformning av de tillkommande byggnaderna har kommunen valt att ta stöd i den bebyggelse som finns på motsatt sida om Järnvägsgatan som har karaktär av hus i park och fokuserat på att utformnings- och placeringsbestämmelser ska ge förutsättningar för ett attraktivt gaturum längs Järnvägsgatan.

## Befintlig bebyggelse

Planområdet är i dagsläget bebyggt med industribebyggelse, som idag bland annat rymmer träningslokaler. Gamla stationen är idag ett bostadshus. Bebyggelsen runt planområdet består framför allt av enfamiljshus i 1,5-2,5 våningar. I närheten finns också en bygdegård och flerfamiljshus i två våningar.

Montessoriförskolan Asken ligger cirka 130 m norr om planområdet. I Vessigebro finns också folkhögskola, äldreboende, utomhusbad, vårdcentral, restauranger, diverse verksamheter, kyrka, kommunal förskola, F-6 -skola en livaktig samhällsförening och idrottsförening. Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 100 meter från planområdet, vid korsningen Brogatan/Järnvägsgatan.



Befintlig bebyggelse på 3:81 och 3:171

## Planerad bebyggelse

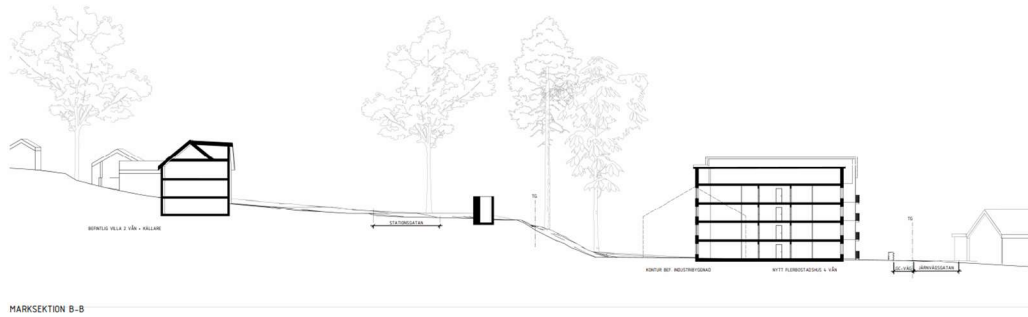
Planförslaget innebär att området kan bebyggas med fyra flerbostadshus i 3 till 4 våningar. Förutom det kan 4 bostäder byggas i parhus. Byt bild



Föreslagen tillkommande bebyggelse inom planområdet.



Snitt sett mot söder, igenom befintligt flerbostadshus och tillkommande byggnad i tre våningar.



Snitt sett mot norr, igenom befintlig villa och tillkommande flerbostadshus i fyra våningar.



Vybild från Järnvägsgatan sett från söder



Vybild från Järnvägsgatan sett från norr.



Vybild från Stationsgatan/Solliden sett från norr.



Flygbild från nordost.

Samtliga illustrationer framtagna av Sköld och Forsberg

Färgskalan i Vessigebro är generellt sett varm och nedtonad. Det är lämpligt att tillkommande bebyggelse också färgsätts med kulörer brutna åt gult/brunt som inte är för kulörstarka. Tak ska utformas som motstående pulpettak eller sadeltak. Sadeltak kan med fördel ges kupor eller frontespiser för ett mer varierat taklandskap. Mindre fasaddetaljer kan ges kontrasterande färg. I befintlig bebyggelse kan exempel på det ses i färg på fönsterbågar (endast bågar, inte hela fönster) eller dörrar. För att den nya bebyggelsen ska kännas välgestaltad är det viktigt att detaljer utformas med omsorg.

# Planförslaget

## Kvartersmark

B

Bostäder

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

E<sub>1</sub>

Transformatorstation

Bestämmelsen möjliggör byggande av teknisk anläggning – transformatorstation. Avsikten är att säkerställa elförsörjning till området.

C

Centrum

Bestämmelsen möjliggör för olika former av centrumverksamhet så som handel och service som kan förväntas i centrala lägen. Avsikten är att möjliggöra för mindre tillskott av service i ett centralt läge.

## Allmän plats

GATA<sub>1</sub>

Lokalgata

Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Avsikten är att höja trafiksäkerheten genom att gång- och cykelbana byggs ut.

## Egenskapsbestämmelser på allmän plats

a<sub>2</sub>

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

För att planläggningen sker i ett befintligt område som redan idag är planlagt med enskilt huvudmannaskap

## Begränsning av markens utnyttjande

- . - . - . - .

Marken får inte förses med byggnad

Det kan finnas olika skäl att mark inte får förses med byggnad. I denna plan finns prickad mark vars syfte är att skapa förgårdsmark mot gata – vilket kompletterar utformningsbestämmelserna, respektive bebyggelsefri yta mot grannfastigheter för att inte begränsa framtida bebyggande av dessa.

- . - . - . - .

Marken får inte förses med byggnadsverk

För att säkra underjordiska ledningar finns mark där byggnadsverk inte får uppföras. Denna bestämmelse gäller tillsammans med bestämmelsen u<sub>1</sub> nedan.

u<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

För att säkerställa underjordisk infrastruktur i form av ledningar.

$e_1$  Största byggnadsarea är ... % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

För att säkerställa att behovet av parkering och angöring, samt friyta kan rymmas på fastigheten.

## Höjd på byggnadsverk

$h_1, h_2$  och  $h_3$  Högsta tillåtna nockhöjd är ... m.

För att bebyggelsen ska ansluta mot befintlig skala i söder. I norr och väster innebär topografin att byggnader kan ta stöd i landskapet och högre bebyggelse kan därför accepteras. Olika höjder anges för bostadshus respektive komplementbyggnader och teknikbyggnad.

## Placering

$p_1$  Bostadshus ska placeras 4 m från Järnväggsgatan

För att tydliggöra gaturummet längs Järnväggsgatan och att områdets centrala läge ska förstärkas.

$P_2$  Komplementbyggnader ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas över fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 m från gata

För att grannfastighet inte ska begränsas av näraliggande komplementbyggnader och att det på ett trafiksäkert sätt går att rymma en parkerad bil framför garage/carport

## Utformning

$f_1$  Inglasning av balkonger ska utföras med smalprofilsystem där synliga profiler inte överstiger 60 mm i bredd, alternativt profillöst. Fasad mot Järnväggsgatan ska varieras med en eller flera fasadlivsförskjutningar, med ett minsta djup/utskjutning 1 m. Om fasadelement används ska dessa utformas så att skarvarna är en del av gestaltningen

För att bebyggelsen ska få ett varierat uttryck, med omsorg om detaljer och att områdets centrala läge ska förstärkas.

$f_2$  Tak på bostadshus ska utföras som motstående pulpettak eller sadeltak.

För att anpassa mot befintlig bebyggelse. Gällande takform som i huvudsak består av sadeltak. Taklandskapet är dock varierat med takkupor och frontespiser så också motstående pulpettak bedöms lämpligt som en variant.

f<sub>3</sub> Komplementbyggnader ska förses med vegetationsbeklätt tak.

För att anpassa mot befintlig bebyggelse. Gällande upplevelse av grönska.

f<sub>4</sub> Färgsättning av teknikbyggnad ska samspela med kringliggande bebyggelse

För att anpassa mot befintlig bebyggelse.

### **Utförande**

b<sub>1</sub> Minst 35% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

För att säkerställa att dagvatten hanteras på ett miljömässigt sätt så att fastigheter nedströms inte skadas.

b<sub>2</sub> Källare får inte finnas.

För att undvika risk för översvämning i byggnader.

### **Skydd**

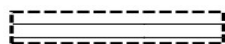
m<sub>1</sub> Minst en uteplats, där ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA inte överskrids, ska finnas

För att säkerställa bullernivåer motsvarande bullerförordningens krav.

### **Administrativa bestämmelser**

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

För att strandskydd återinträder när en ny plan görs behöver det upphävas för att denna del ska kunna bebyggas.



Del av gällande plan som upphävs

För att kvarvarande kvartersmark för handel i och med planändringen tappar sitt sammanhang upphävs denna del av gällande plan.

### **Upplysningar**

För avledning till det allmänna ledningsnätet gäller: Lägsta golvhöjd ska ligga minst 0,3 meter över marknivå vid förbindelsepunkten till det allmänna ledningsnätet.

## Buller och vibrationer

I framtagna trafikutredning har också en bullerberäkning tagits fram (bilaga D - trafikutredning) WSP, rev. 2023-09-21. Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016).

Utgångspunkten för utredningarna är det aktuella förslaget till byggnation.

I samband med den tillkommande trafiken till och från planområdet kommer bullernivåerna längs Järnvägsgatan att öka. Detta kommer att påverka bebyggelsen inom planområdet, vilken främst kommer att utsättas för buller från Järnvägsgatan och Stationsvägen. Bullerberäkningar har gjorts för att beräkna på hur stort avstånd från Järnvägsgatan och Stationsvägen ny bebyggelse behöver placeras för att riktlinjerna för ny bostadsbyggelse ska uppfyllas med trafiken år 2040.

Med de beräknade trafikmängderna på Järnvägsgatan och Stationsvägen underskreds riktvärdet för ekvivalentnivå utomhus vid fasad i direkt anslutning till vägbanan längs de båda gatorna. För att inte överskrida riktvärdet om 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad krävs ett avstånd från Järnvägsgatans och Stationsvägens vägmitt på cirka 18 meter. Privata uteplatser eller balkonger planeras anordnas i anslutning till varje lägenhet. Vissa av dessa kommer att placeras inom 18 m från Järnvägsgatan vilket innebär att riktvärdena för uteplats överskrids. Så länge dessa lägenheter också har tillgång till en uteplats, som kan vara gemensam, där riktvärdena inte överskrids bedöms bullerkraven vara uppfyllda. En bestämmelse motsvarande bullerförordningens krav på uteplats har införts på plankartan, för att säkerställa detta.

Den ökande trafiken på Järnvägsgatan kommer att bidra till att bullernivåerna längs gatan ökar också för befintliga bostäder. För att översiktligt studera hur den förväntade trafikökning till år 2040 kommer att påverka de kringliggande bostadsfastigheterna har en översiktlig bullerberäkning genomförts. Längs Järnvägsgatan ligger de närmaste bostadshusen cirka 8 meter från vägbanekanten. Beräkningen visar att den ekvivalenta bullernivån vid fasad i nuläget uppgår till cirka 51 dBA och maxnivån till cirka 75 dBA. Med trafiken för år 2040 förväntas den ekvivalenta bullernivån vid fasad öka med cirka 2 dBA, vilket gör att nivån uppgår till cirka 53 dBA. Den maximala ljudnivån beräknas bli oförändrad. Detta innebär att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger under riktvärdet för ny infrastruktur. När det gäller riktvärdet för maximal ljudnivå avser det ljudnivå vid uteplats, de aktuella bostadsfastigheterna har tillgång till uteplatser som är delvis skärmade från gatan vilket gör att riktvärdet bedöms uppfyllas.

## Offentlig och kommersiell service

Kommunal service såsom förskola ligger cirka 130 m från planområdet (Montessoriförskolan Asken). Närmaste livsmedelsbutik ligger vid Brogatan, söder om planområdet. Längs Brogatan finns även bibliotek och viss övrig kommersiell service. Vessigebro skolan ligger öster om Ätran cirka 1,2 km, fågelvägen, från planområdet.

## Friytor, rekreation och lek

Vessigebro ligger naturskönt invid Ätran och tillflödet Lillån. Både Ätran och omgivande landskap med betesmarker, åkrar och lövområden är rekreativa och även biologiskt värdefulla och det finns gott om lek- och rekreationsmöjligheter i

närliggande natur. I norr gränsar området till skogs- och ängsmarker, med bland annat lövskog och stora ekar, som sträcker sig norrut ut i odlingslandskapet och hänger samman med naturen vid Ätran. I området finns flera gångstigar. I väster gränsar planområdet till en platå med öppen gräsmark och en sluttning med stora bokar.

Närmaste anlagda lekplats finns vid Platåvägen cirka 150 m väster om planområdet inom befintligt villaområde. I Vessigebro finns också elljusspår och fotbollsplaner. Upplevelseparken Gurkbänken, på Ätrans östra sida, innehåller lekplats, utegym, friluftsscenen, picknickytor med mera.

Utformning av gårdarna regleras inte specifikt i planen utan hanteras i bygglov. En bostadstomt behöver alltid uppfylla vissa krav enligt plan- och bygglagen (PBL). Till exempel så ska det finns utrymme för både parkering/angöring och friyta för lek och utevistelse. Om ytan inte är tillräckligt för att lösa båda, ska friytan prioriteras.

Med föreslagen utformning kommer vissa privata uteplatser att få för höga bullernivåer. Det betyder att det behöver ordnas minst en uteplats, som antingen bullerskyddas, eller ligger så pass långt från gata att kraven klaras. Krav på uteplats som klarar bullerförordningens krav har därför införts som en bestämmelse på kartan.

## Trygghet och tillgänglighet

Planområdet är relativt plant, så det finns goda förutsättningar att lösa tillgänglighet på ett bra sätt. Entréer till gårdar och byggnader bör vara tydliga, väl gestaltade och belysta. Växtlighet vid särskilt entréer, parkeringar och miljö-/cykelrum bör av trygghets skull planeras utan höga och täta buskage.

## Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom planområdet enligt MBS:s skyddsrumskarta. Närmsta skyddsrum finns i Vessigebroskolan respektive Katrinebergs folkhögskola. För att riva ett skyddsrum ska en ansökan skickas till Myndigheten för samhällsbygg och beredskap (MSB) med en kopia på rivningslovet.

## Gator och trafik

Del av Järnvägsgatan passerar igenom planområdet. Väster om gränsar området till Stationsgatan. En trafikutredning finns framtagen (bilaga D, Trafikutredning) WSP reviderad 2023-09-21.

## Gång- och cykel

Det finns en befintlig gång- och cykelväg längs Brogatan från Allévägen till Vessigebroskolan öster om Ätran. Längs den övriga delen av Brogatan genom Vessigebro finns en trottoar. Därtill finns det en gång- och cykelväg från Brogatan, längs Stationsgatan och söderut från Vessigebro (del av cykelstråket

Ätradalsleden). På det mindre gatuvägnätet i Vessigebro finns bitvis utbyggda trottoarer för gående. I övrigt är gående och cyklister hänvisade till att färdas i blandtrafik.

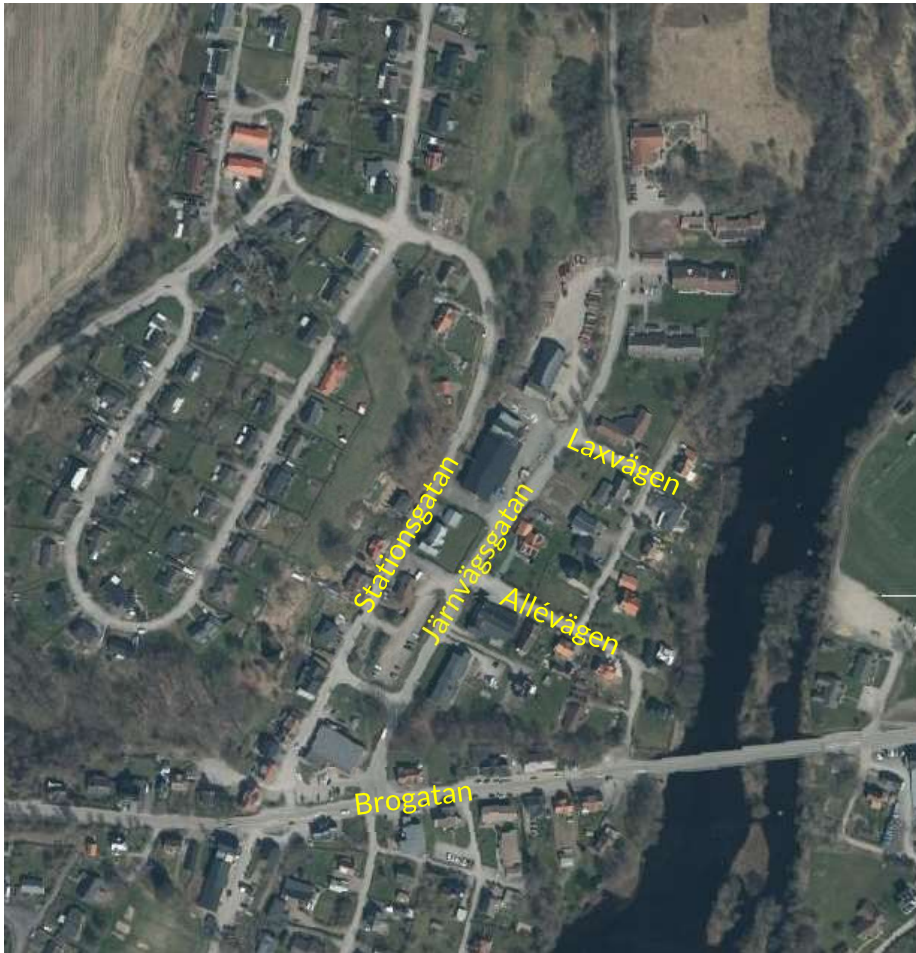
För att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter i området föreslås Järnvägsgatan byggas ut med en ny gång- och cykelbana. Den nya gång- och cykelbana föreslås byggas från förskolan norr om planområdet till Brogatan. En sådan gång- och cykelbana bidrar till att binda samman Järnvägsgatan, planområdet och förskolan med Brogatan i söder samt med det kringliggande gång- och cykelvägnätet. Den nya gång- och cykelbanan föreslås utformas 3 meter bred i möjligaste mån. Del av breddning föreslås ske genom att Järnvägsgatans körbana minskas och att kringliggande ytor inom gatufastigheten används. Men en del av den kringliggande enskilda marken behöver tas i anspråk för att nå full bredd. Det är inte möjligt längs hela gatan längd och i söder och längst i norr kommer GC-banan därför vara smalare än 3 m.

För de oskyddade trafikanter som ska österut är det också möjligt att färdas i blandtrafik på Laxvägen och Allévägen för att därifrån ansluta till gång- och cykelvägen längs Brogatan. Trafikvolymen på de båda gatorna bedöms vara så låg att det är trafiksäkert för de oskyddade trafikanterna att färdas i blandtrafik.

Förbi planområdet finns också en befintlig trottoar/gångbana på den östra sidan av Järnvägsgatan, som föreslås tas bort i samband med utbyggnad av planområdet. Det är lämpligt att bygga upphöjda gångpassager från den östra sidan (nuvarande trottoaren) till den västra sidan (tillkommande gång- och cykelbana). Gångpassager placeras lämpligen i söder - strax norr om Allévägen och i norr - i anslutning till förskolan.

## **Motortrafik**

I planområdets östra del finns Järnvägsgatan som ansluter området till Brogatan som fungerar som genomfart i Vessigebro. Väster om planområdet finns Stationsgatan som fungerar som en av två infartsgator till det befintliga bostadsområdet i nordväst. Stationsgatan ansluter i söder till Brogatan. Verksamheterna inom planområdet angörs idag med bil från Järnvägsgatan medan bostadshuset (stationen) angörs från Stationsgatan. Öster om planområdet finns de två villagatorna Laxvägen och Allévägen, båda två med koppling till Järnvägsgatan.



Orienteringsbild på gatorna anslutande planområdet.

Planområdets framtida trafikallstring har beräknats. Baserat på erfarenhetsvärden och Trafikverkets trafikallstringsverktyg, förväntas lägenheterna i punkthusen ge upphov till cirka 3 bilrörelser per dygn och parhus förväntas ge upphov till cirka 5 bilrörelser per dygn. I beräknad trafikallstring har även ett eventuellt framtida särskilt boende för äldre (SÄBO) tagits med. Det särskilda boendet har utvärderats i en studie kallad åtgärdsval, där flera möjliga platser utvärderats. Beslut om planbesked för SÄBO lämnades 2023-11-28.

Inför granskning har ett förslag på utformning av gata tagits fram.

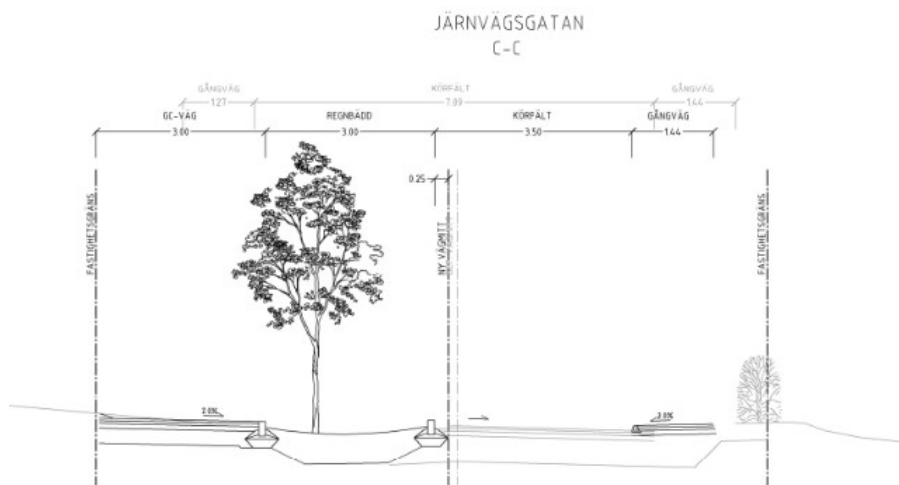
Trafikutredningen har inte uppdaterats inför granskning. Eftersom granskningsförslaget innebär färre antal bostäder förväntas även antalet trafikrörelser att minska. De cirka 90 bostäderna i samrådsförslaget (cirka 85 lägenheter i punkthus och fyra rad-/parhus), förväntades alstra cirka 275 fordonsrörelser per dygn. För särskilt boende och trygghetsbostäder har antalet trafikrörelser beräknats till 115 per dygn. Sammantagen trafikökning av planerade bostäder i samrådsförslaget och eventuellt särskilt boende för äldre uppgår alltså

till 390 fordonsrörelser per dygn. Baserat på den förväntade trafikstringen från planområdet och den generella trafikuppräkningsprognosen för år 2040 tagits fram. Trafiken från planområdet bedöms huvudsakligen komma att belasta Järnvägsgatan och Brogatan. En mycket stor andel, cirka 90 %, av den tillkommande trafiken från planområdet bedöms komma att köra söderut på Järnvägsgatan till Brogatan. Där Järnvägsgatan ansluter till Brogatan bedöms 70 % köra västerut och 30 % österut. Detta förhållande bedöms gälla även för den befintliga trafiken på Järnvägsgatan, baserat på målpunkterna i området. De resterande 10 % från planområdet som inte antas köra söderut bedöms köra Stationsgatan åt nordväst. Sammantaget bedöms det ur trafiksynpunkt möjligt att bebygga planområdet med bostäder. Såväl Järnvägsgatan som Brogatan och korsningen mellan dessa bedöms trafiksäkerhetsmässigt och framkomlighetsmässigt klara den förväntade trafikökningen till år 2040.

Inför granskning har ett förslag på utformning av Järnvägsgatan tagits fram. Förslaget innebär en 6,5 m bred körbana och GC-bana om 2-3 m. Längs gatan föreslås ett antal regnbäddar. Förbi regnbäddarna blir gatan enkelriktad. Vilket kombinerar framkomlighet för stora fordon (gatubredd 6,5 m) och hastighetssänkande åtgärder (delvis enkelriktning).

Passager för gående kan anordnas till den nya GC-banan, förslagsvis görs detta söder om regnbädden i höjd med Allévägen och i norr vid Montessoriförskolan Asken.





Exempel på gatusektion (sektion C-C i planritningen ovan. (WSP april 2025)

## Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 556 och 557 och närmaste busshållplats finns på Brogatan, strax väster om korsningen med Järnvägsgatan, cirka 200 m från planområdet. Linje 556 trafikerar sträckan Falkenberg-Vessigebro-Ullared. Linjen trafikeras med cirka 20 turer i vardera riktningen på vardagar. Linje 557 trafikerar sträckan Falkenberg-Ljungby skola-Vessigebro-Köinge-Ullared. Linjen trafikeras med 2 turer i vardera riktningen på vardagar.

## Parkering

Den sydöstra delen av planområdet, del av den kommunala fastigheten Kärreberg 3:137, används idag som allmän parkering och föreslås användas på detta sätt även framöver. Parkeringen har i sin helhet plockats bort ur detta planarbete och ligger kvar som allmänplats parkering i gällande plan.

Parkeringsnormen för Falkenbergs kommun ska följas vid exploateringar. I tätorter utanför Falkberg ska det enligt normen finnas 11 parkeringsplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA i flerbostadshus och 2 parkeringsplatser/enfamiljshus, såsom villa, radhus eller parhus.

Flerbostadshusen i planförslaget rymmer cirka 6300 m<sup>2</sup> BTA vilket innebär att det krävs 69,3 parkeringsplatser enligt Falkenbergs kommuns parkeringstal. Illustrationen till detaljplanen visar att det är möjligt att lösa 70 parkeringsplatser som markparkering i anslutning till flerbostadshusen. Parkering för rörelsehindrade ska lösas 25 m från byggnadens huvudentré. Vid varje bostad i parhus finns det utrymme för två parkeringsplatser.

## 6 Teknisk försörjning

### Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ligger inom VIVAB:s verksamhetsområde för dricks-, spill-, och dagvatten. Inom planområdet finns kommunala VA- och dagvattenledningar. Ledningssystemen ligger djupt. Utbyggnad av teknisk anläggning för vatten och spillvatten behövs för genomförande av planen. Dimensionerande flöden för vatten, dagvatten och spillvatten har beräknats i VA- och dagvattenutredning (Bilaga E, VA/Dagvattenutredning) Markera, 2025-08-15. I den skiss till ny gatuutformning som tagits fram föreslås att det skapas regnbäddar längs gatan. En regnbädd är en grönyta som byggs upp med syfte att kunna fördröja och rena dagvatten. Ett av syftena med dem är att fördröja en del av vägdagvatten. Efter exploatering kommer dagvattenflödet från planområdet minska vilket ger en mindre belastning på de befintliga dagvattenledningarna. Kapaciteten i befintligt dagvattennät nedströms området bör utredas vidare. Skulle utredningen visa att kapaciteten på ledningarna är för låg för dagens krav finns en möjlighet att ansluta planområdets dagvatten på befintlig kulvert (D 1000 BTG).

Norra delen av Kärreberg 3:81 föreslås få en ny servisavsättning för VA- och dagvatten i Järnvägsgatan. Södra delen av Kärreberg 3:81 och Kärreberg 3:83 föreslås få nya dagvattenserviser i Järnvägsgatan för att klara krav på ledningslutningar och marktäckning som dagvattenanläggningar kräver. Kärreberg 3:137 i norr föreslås få en förbindelsepunkt för VA- och dagvatten i Laxvägen. För att det ska vara möjligt att avleda spillvatten med självfall behöver färdigt golv vara minst 0,3 m över gatans höjd.

En ny drickvattenledning föreslås anläggas i Järnvägsgatan mellan de befintliga dricksvattenledningarna för att säkerställa dricksvattenförsörjningen.

För att uppnå avståndskraven i planområdet behöver, ytterligare en brandpost anläggas. VA- och dagvattenutredning föreslår att ny brandpost anläggs i Järnvägsgatan.

Om tryckstegring blir aktuellt för de högre husen ska det genomföras lokalt och bekostas av fastighetsägaren.

### Dagvatten och skyfall

Dagvatten från planområdet avrinner ytledes mot Ätran i öster. Bakom byggnaden på fastigheten 3:81 finns en lågpunkt där vatten kan samlas. Det är viktigt att tomt och gata höjdsätt på sådant sätt att vatten i en skyfallssituation kan avledas ytledes på ett kontrollerat sätt.



Ytliga rinnvägar och avrinningsområden. (ur VA- och dagvattenutredning, Markera). Inom planområdet berörs tre avrinningsområden (gul, grön och rosa). I bilden simuleras ett 50 mm regn/skyfall i programvaran scalgo live.

Ett förslag till omhändertagande av dagvatten har tagits fram för planområdet. Dagvattenflöden har beräknats för ett 10- och 20-års regn med 10 min varaktighet enligt Falkenbergs kommuns krav. Klimatfaktorn är vald till 1,3. Efter exploatering minskar andelen hårdgjord yta för flera av fastigheterna vilket gör att flödet minskar, trots klimatfaktorn. Likväl behöver dagvatten fördröjas. Enligt Falkenbergs kommun ska 50% av ett 10-års regn fördröjas på kvartersmark. Enligt Falkenbergs dagvattenanvisningar är infiltration och fördröjning lämpligt för dagvattenhantering i områden med flerbostadshus. Öppna lösningar så som diken och regnbäddar eftersträvas.

För flerbostadshusen föreslås fördröjningen av parkeringsytor ske i makadammagasin och fördröjning av takvatten i regnbäddar. Regnbäddarna kan

utföras som nedsänkta eller upphöjda. Komplementbyggnader föreslås förses med vegetationstak och därefter avvattas mot mindre krossdiken eller regnbäddar. Det är också möjligt att förse stuprör med regnvattentunnor så att dagvattnet kan användas för bevattning. Hårdgjorda gångytor föreslås avvattas mot närliggande gräsytor. Fyra regnbäddar planeras längs Järnvägsgatan, där varje bädd fördröjer 15 m<sup>3</sup>. Fördröjningsbehovet för ytan som avvattas mot regnbäddarna är 19 m<sup>3</sup> vilket innebär att regnbäddarna har god kapacitet. Regnbäddarna i gatan bidrar till flödesreglering och rening av vattnet från delar av Järnvägsgatan. Regnbäddarna bidrar också till grönstrukturen. Vid skyfall och extrema flöden kan befintlig och föreslagen dagvattenanläggning ej längre ta hand om de flöden som kommer. Regn kommer i större utsträckning avrinna ytledes vilket kan skada byggnader i instängda områden. Byggnaderna och mark inom planområdena behöver därför höjsättas så att inga instängda områden skapas utan att vatten i stället avleds ytligt i de så kallade sekundära rinnvägarna. Sekundära rinnvägar är de stråk där vatten vid större regn kan avrinna ytligt utan att skada närliggande byggnader.



Sekundära rinnvägar utmärkta med röda pilar (ur VA- och dagvattenutredning, Markera)

Föroreningsberäkningar för dagvatten har gjorts för föreslagen markanvändning i planområdet. I beräkningarna används schablonvärden för olika typer av markanvändning.

Vid beräkning av föroreningskoncentrationer finns det risk att ett antal ämnen överskrider Falkenbergs kommuns riktvärden om ingen rening sker. Rening behövs därför av dagvatten från både kvartersmark och allmänplats. Fördröjningsmagasin för dagvatten kan vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken och ska därför anmälas till kommunen.

Detaljprojektering av lösningar för fördröjning och rening behöver göras inför byggnation.

## Värme, gas, el, bredband och opto

Falkenberg energi (FEAB) ansvarar för fjärrvärmenätet i Vessigebro. Enligt uppgift finns det utrymme för att ansluta ytterligare 80-90 bostäder till fjärrvärmenätet om detta önskas.

Falkenbergs kommun har ingen aktuell energistrategi men i "Riktlinjer för hållbar bygg och anläggning" (KS2019/492 datum för fastställande 2023-02-14) anges följande riktlinjer gällande teknisk försörjning och energihushållning:

- Vi gör val för att minska den totala belastningen på infrastrukturen i samhället, exempelvis VA, elnät och vägar.
- Vi väljer resurseffektiva energilösningar som ökar byggnadens och anläggningens självförsörjning och avlastar elnätens kapacitet.
- Vi väljer värmesystem utifrån principen att det ska vara resurseffektivt, förnybart och låg klimatpåverkan.
- Vi verkar för att optimera och automatisera våra system för att effektivisera vår energianvändning.

Transformatorstationer behövs för att försörja tillkommande och befintlig bebyggelsen med el. Nätägare i Vessigebro är E.on, som angett önskemål om byggrätt för transformatorstation. Ett E-område (teknisk anläggning - transformatorstation) om 10x10 m föreslås i den västra delen av planområdet. Det är lämpligt att nätstationen placeras i den västra delen av E-området, mot gatan. Så att en eventuell framtida användning inte begränsas mer än nödvändigt, då med avseende på elektromagnetiska fält. Med en placering mot gata begränsas inte heller den nuvarande användningen i någon större utsträckning. Utan den kan fortgå tills planen är genomförd.

## Avfall

Drygt 300 m norr om planområdet, längs Järnväggsgatan finns en återvinningsstation för förpackningar och tidningar. Närmaste återvinningscentral finns i Ullared. Den 1 januari 2027 införs fastighetsnära insamling av förpackningar. Senast då ska det vara möjligt att sortera ut förpackningar i anslutning till den egna fastigheten. Avfallsutrymmen behöver därför

dimensioneras för att rymma brännbart respektive matavfall samt sortering av samtliga hushållsförpackningar.

En hållbar avfallshantering tillgodoses i planförslaget med lokalisering av miljöhus i nära anslutning till Järnvägsgatan.

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. Den föreslagna gatusektionen har tillräcklig bredd enligt kravet.

## 7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid förslås vara 5 år från det att den fått laga kraft.

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

### Tidplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

- Samråd vinter 2023
- Granskning vinter 2025
- Antagande vår 2026

Utbyggnaden av bostäder förväntas ske i etapper utifrån efterfrågan.

### Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Planområdet omfattar fastigheterna Kärreberg 3:137 som är kommunägd. Fastigheterna Kärreberg 3:83 ägs av en privat fastighetsägare och Vessigebro Åkeri AB ägs av ett privat bolag. Båda avser utveckla fastigheterna i egen regi alternativt avyttra dem. Kärreberg 3:81 ägs av Västkuststugan AB som avser att bebygga fastigheten med flerbostadshus för bostadsrätter eller hyresrätter.

### Ansvarsfördelning

*Allmän plats*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom eller i anslutning till planområdet. Den allmänna platsmarken inom planområdet idag, Järnvägsgatan, och planlagd parkmark ingår i gemensamhetsanläggningen Vessige ga:2 som förvaltas av Vessigebro vägsamfällighetsförening.

I den nu aktuella detaljplanen föreslås allmän platsmarken även fortsättningsvis vara allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap då det är en planläggning i befintligt område som redan idag är planlagt med enskilt huvudmannaskap. Om kommunen skulle gå in och vara huvudman blir skötselansvaret otydligt och skötseln ineffektiv. Att fortsatt ha en enhetlig förvaltning i Vessigebro utgör särskilt skäl till enskilt huvudmannaskap.

Detaljplanens genomförande medför en ändrad gatusektion med nybyggnation av gång- och cykelväg utmed Järnvägsgatan.

#### *Kvartersmark*

Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare eller exploatör för byggnation och anläggningsarbeten. Detta innefattar bland annat att vid nybyggnation inom planområdet utföra ytterligare geotekniska undersökningar av marken avseende till exempel bärighet och markradonförekomst om behov föreligger, samt att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler. Exploatören ansvarar också för rivning och borttagande av befintliga byggnader och anläggningar inom sina respektive fastigheter.

#### *Ledningar*

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna VA-nätet (ren-, spill- och dagvatten) inom planområdet. Även brandposter kommer behöva anläggas. FAVRAB är huvudman för det allmänna VA-nätet. Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen. Eon ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

#### *Översikt*

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

Användning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmän plats</i>		
Gata	Falkenbergs kommun	Vessigebro vägförening

Användning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Transformatorstation	Anläggningens ägare	Anläggningens ägare

Användning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Övriga anläggningar		
Dricks-, spill- och dagvattenledningar	Vivab	Vivab

## **Avtal**

### *Planavtal*

Planavtal har tecknats med de privata fastighetsägarna för att reglera framtagandet av detaljplanen och kostnaderna för detaljplanearbete och utredningar.

### *Exploateringsavtal*

Exploateringsavtal kommer att träffas med respektive fastighetsägare för fastigheterna Kärreberg 3:83, 3:81 och 3:171 för att reglera genomförandet av detaljplanen. En bilaga till avtalet kommer bland annat att reglera överlåtelse av den mark som planläggs som allmän platsmark till kommunens fastighet Kärreberg 3:137. Marken ska överlåtas kostnadsfritt till kommunen, som därefter upplåter den kostnadsfritt till Vessige ga:2

Exploateringsavtalet reglerar även ansvaret för iordningställande av allmän plats och ansvar för eventuell efterbehandling av förorenade massor.

Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Avtalet medför även att det inte behövs någon gatukostnadsutredning avseende anläggandet av allmän platsmark samt att inlösen/upplåtelse av allmän platsmark inte behöver ske tvångsvis genom lantmäteriförrättning.

### *Överenskommelse om fastighetsreglering*

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Kärreberg 3:83 avseende överlåtelse av mark som planläggs som kvartersmark.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas för att överlåta mark till kommunen som planläggs som allmän platsmark.

För att skapa genomförbara byggrätter bör överlåtelse av mark ske mellan de två privatägda fastigheterna Kärreberg 3:71 och 3:81 varför överenskommelse om fastighetsreglering alternativt annan form av överlåtelseavtal tecknas.

## **Fastighetsplan och lovplikt**

Planområdet berörs inte av någon fastighetsplan.

Vid rivning av hus med skyddsrum ska en ansökan med kopia på rivningslovet skickas till MSB.

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

*Fastighetsbildningslag (1970:988)*

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

*Anläggningslag (1973:1149)*

Avskaffandet, nybildande och förändring av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen. Den allmänna platsen ingår i dag till stor del i Vessige ga:2. Det kommer behövas en omprövning för att anpassa gemensamhetsanläggningen utbredning till den mark som planläggs med allmän platsmark. De nyskapade bostadsfastigheterna ska också tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningen.

*Ledningsrättslag (1973:1144)*

Ledningsrätter behöver eventuellt tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar samt VA-huvudmannens VA-ledningar.

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Förändrad fastighetsindelning**

Fastighetsgränserna kommer att ändras och anpassas till detaljplanen. Förslagsvis justeras gränsen mellan fastigheten Kärreberg 3:81 och 3:171 för att skapa rationella bygggrätter. Fastigheten Kärreberg 3:81 kan delas i två fastigheter om fastighetsägaren väljer att ansöka om avstyckning.

För att möjliggöra parkering till Kärreberg 3:83 planläggs del av Kärreberg 3:137 som kvartersmark vilket möjliggör en utökning av Kärreberg 3:83.

Mark som planläggs som allmän platsmark regleras till den kommunalt ägda fastigheten Kärreberg 3:137.

Den mark som ska överföras enligt ovan överläts genom en överenskommelse om fastighetsreglering, vilket också regleras i exploateringsavtalet. Kommunen ansöker om och exploatörerna bekostar erforderlig lantmäteriförrättning avseende reglering av mark enligt ovan.

Avstyckning ska ske från Kärreberg 3:137 till två - fyra nya fastigheter för bostadsändamål öster om Järnvägsgatan. Förrättningen bekostas av kommunen.

Vid behov av ytterligare fastighetsbildningar, koordinatförteckningar eller inrättande/ omprövning av gemensamhetsanläggningar inom exploateringsområdet ansvarar berörd fastighetsägare/exploatör för detta.

## **Mark- och utrymmesförvärv**

Mark som planläggs som allmän platsmark regleras till den kommunalt ägda fastigheten Kärreberg 3:137. Marken överläts utan ersättning. Genom omprövning av Vessiga ga:2 upplåts planlagd allmän platsmark till gemensamhetsanläggningen.

För att möjliggöra parkering till Kärreberg 3:83 planläggs del av Kärreberg 3:137 som kvartersmark vilket möjliggör en utökning av Kärreberg 3:83.

Marköverlåtelsena enligt ovan regleras i kommande exploateringsavtal och/eller överenskommelse om fastighetsreglering.

Ledningsägarna ska söka ledningsrätt för att säkra markåtkomsten för sina anläggningar.

## **Ledningsrätter och servitut**

Eventuellt upphävande av officialservitut till förmån för Kärreberg 3:171 avseende in- och utfart som belastar Kärreberg 3:81 träffas mellan berörda fastighetsägare.

Ledningsrätt ska bildas för allmänna ledningar som genom detaljplanen hamnar inom kvartersmark.

## **Gemensamhetsanläggningar**

Genom att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Där beslutas också vilka andelstal de deltagande fastigheterna ska åsättas. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Omprövning av gemensamhetsanläggningen Vessiga ga:2 behöver ske för att åsätta nya andelstal för fastigheterna inom planområdet i förhållande till antalet bostäder som kommer att byggas på respektive fastighet. Vessiga ga:2 behöver även omprövas vad det avser den geografiska utbredningen för allmän platsmark som tillkommer respektive utgår genom planläggningen.

Bildande av gemensamhetsanläggningar kan även bli aktuellt på kvartersmark för gemensamma anordningar som parkering eller miljöhus.

## Ekonomiska frågor

### **Planavgift**

Någon planavgift kommer inte att utgå i bygglovsskedet utan plankostnaderna regleras genom tecknat planavtal, se även under *Planavtal*

## **Planekonomisk bedömning**

Planläggningen innebär intäkter för kommunen vid försäljning av bostäder. Framtida intäkter till de andra exploatörerna genereras i form av hyresintäkter alternativt intäkter från bostadsförsäljning beroende på framtida upplåtelseform.

För exploatörerna och kommunen medför detaljplanen kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar.

I genomförandeskedet har exploatörerna och kommunen kostnader för ombyggnation av allmän platsmark omfattande anläggandet av separat gång- och cykelväg längs med Järnvägsgatan.

Kostnader uppstår även för anpassning av ny infart till parkeringen norr om Stationsvägen då befintlig infart ingår i det området som överförs till fastigheten Kärreberg 3:83.

För framtida byggherrar uppkommer kostnader för byggnation av flerbostadshus och anläggningar i form av parkering, grönytor och dagvattenhantering. Exploatörerna har även kostnader för anslutningsavgifter för vatten- spill- och dagvatten samt för övriga anslutningar som el, fiber etcetera

Framtida intäkter till exploatörerna genereras i form av hyresintäkter alternativt intäkter från bostadsförsäljning beroende på framtida upplåtelseform.

Kostnader uppkommer även för fastighetsbildning för exploatörerna och kommunen.

Kostnader kan uppkomma för teknisk anläggning för exempelvis tryckstegring av dricksvatten vilket får utredas.

För FAVRAB genererar kommande byggnation intäkter i form av anslutningsavgifter. Kostnader för förbättring av befintligt ledningsnät kan uppkomma men får utredas ytterligare.

Även för Nätägaren E.ON genererar byggnationen anslutningsavgifter samt kostnader för byggnation av transformatorstation inklusive ledningar

Planläggningen påverkar inte kommunens ekonomi mer än i ett större perspektiv avseende behov av skolor, vårdboende och ökade skatteintäkter beroende på om inflyttning sker lokalt eller regionalt. De framtida ekonomiska konsekvenserna på grund av ovan är svårbedömda i ett planskede.

## **Gemensamhetsanläggning**

Kommunen ansöker om de förändringar som berör Vessige ga:2 och berörda fastighetsägare bekostar förrättningen i enlighet med kommande exploateringsavtal. Ersättning enligt Anläggningslagen 40 a § kan komma i fråga.

## **Lösen och ersättning**

Detaljplanen innebär att delar av befintlig kvartersmark omvandlas till allmän plats. Exploatörerna ska kostnadsfritt överlåta mark inom exploateringsområdet som i kommande detaljplan blir utlagd som allmän platsmark till kommunen. Kommunen upplåter därefter marken till gemensamhetsanläggningen Vessige ga:2 utan ersättning.

## **Utbyggnad och drift allmän plats**

Kommunen ansvarar för ombyggnationen av Järnvägsgatan och hämtar in delar av kostnaden från de övriga exploatörerna genom exploateringsavtalet.

## **Utbyggnad och drift, vatten och avlopp**

FAVRAB bekostar utbyggnaden av det allmänna VA-nätet och får in kostnader genom anslutningsavgifter från nya abonnenter.

Eventuell tryckstegring bekostas av fastighetsägaren, och genomförs inom egen fastighet.

## **Tekniska åtgärder**

### *Flytt av ledningar*

Vid nybyggnation inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare för att meddela om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el med mera) sker till berörd ledningshavare.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

### *Särskilt viktiga genomförandefrågor*

Dagvattenhantering på kvartersmark ska ske i enlighet med framtagen VA-utredning. Planförslaget förutsätter en öppen dagvattenhantering inom kvartersmarken för att klara rening och fördröjning. Inför ett antagande ska markplaneringsritningar redovisa hur vistelseytor inklusive dagvattenhantering går att lösa på fastigheten.

På fastigheten Kärreberg 3:81 har ett analysvar påvisat en halt av PAH-H något högre än riktvärdet för känslig markanvändning. Eventuellt behöver en riskutredning genomföras i samband med genomförandet.

En översiktlig geoteknisk undersökning samt en geoteknisk stabilitetsutredning har genomförts i planskedet. Inför detaljprojektering krävs fördjupade undersökningar. Särskilt bör lerans deformationsegenskaper ytterligare undersökas för att kunna göra noggranna sättningsberäkningar och djupet till berg/fast botten bestämmas där pågrundläggning kan bli aktuell.

De lägre byggnaderna bedöms kunna grundläggas med platta på mark medan de med högre belastning sannolikt behöver grundläggas med pålar, dock måste detta kontrolleras av konstruktör.

Varje exploatör ansvarar för att ta del av det geotekniska underlaget och komplettera det utifrån projektets behov.

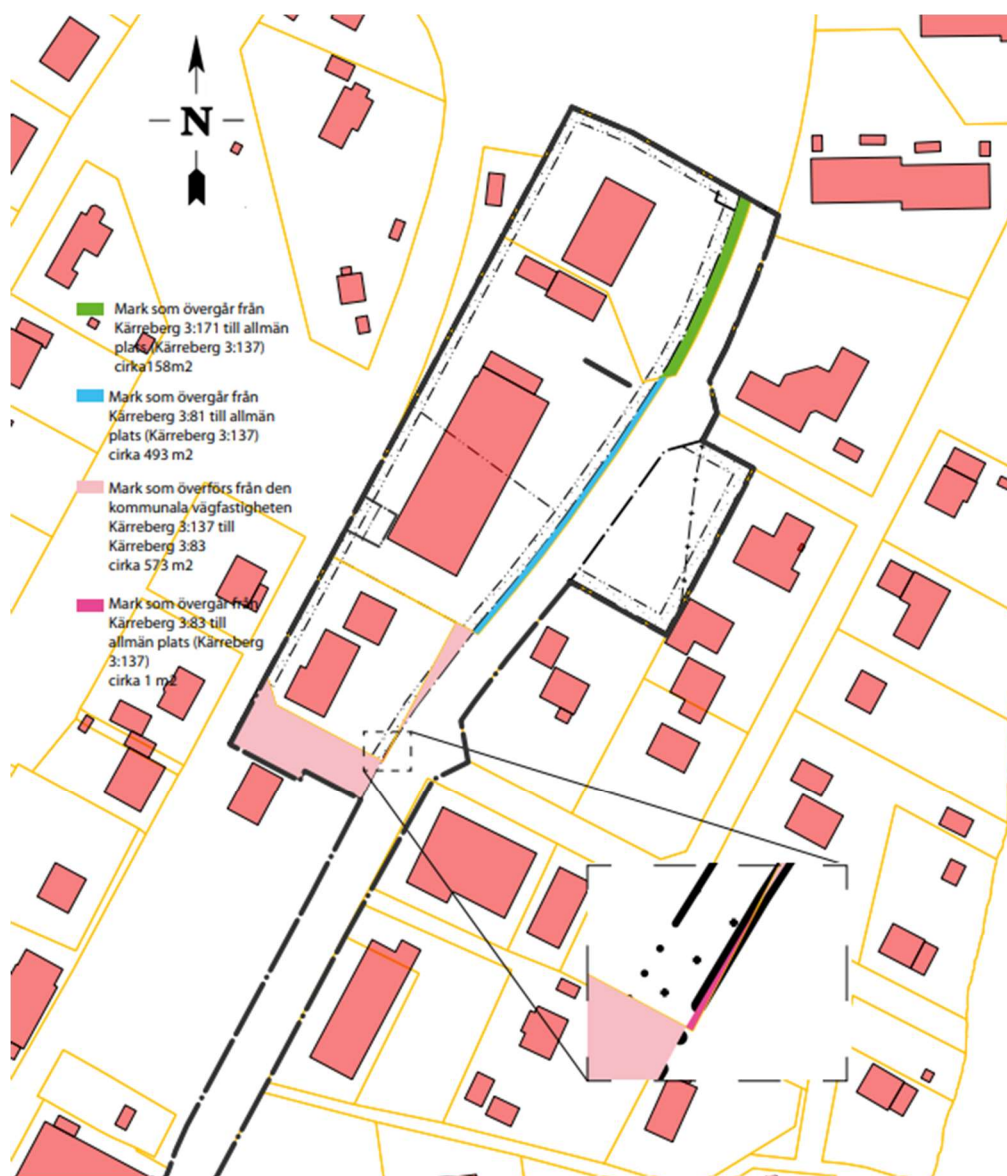
Grundvattenytan ligger nära markytan i många punkter vilket innebär att om djupare schakt erfordras behöver grundvattenytan avsänkas till en nivå som motsvarar minst 0,5 m under schaktbotten. Exploatören ansvarar för att söka de tillstånd som eventuellt behövs för tillfällig grundvattensänkning.

Trycknivåerna i vattenledningsnätet är uppmätt till 4,5 bar. Eventuellt behov av tryckstegring inom fastigheten för dricksvattnet bekostas av exploatör.

## 8 Konsekvenser av planens genomförande.

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighet	Påverkan	Ändamål/åtgärd
<b>Kärreberg 3:171</b>	158 m <sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark och överförs till Kärreberg 3:137  Befintligt officialservitut för in- och utfart ändras eller upphävs.  Fastighetsreglering för att justera gränsen mellan Kärreberg 3:171 och Kärreberg 3:81	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kvartersmark för bostäder</li><li>• Allmän platsmark</li><li>• Borttagande/ändring av officialservitut</li></ul>
<b>Kärreberg 3:81</b>	498 m <sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark och överförs till Kärreberg 3:137  Befintligt officialservitut för in- och utfart ändras eller upphävs.  Fastighetsreglering för att justera gränsen mellan Kärreberg 3:171 och Kärreberg 3:81	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kvartersmark för bostäder</li><li>• Allmän platsmark</li><li>• Borttagande/ändring av officialservitut</li></ul>
<b>Kärreberg 3:83</b>	573 m <sup>2</sup> av fastigheten Kärreberg 3:137 planläggs som kvartersmark och överförs till Kärreberg 3:83  1 m <sup>2</sup> av fastigheten planläggs som allmän platsmark och överförs till Kärreberg 3:137	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kvartersmark för bostäder</li><li>• Allmän platsmark</li></ul>
<b>Kärreberg 3:137</b>	Del av fastigheten överförs till fastigheten Kärreberg 3:83. Del av fastigheterna Kärreberg 3:171, 3:81 och 3:83 planläggs som allmän platsmark och överförs till Kärreberg 3:137	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kvartersmark för bostäder</li><li>• Allmän platsmark</li></ul>



Karta över föreslagna marköverlåtelser i enlighet med fastighetskonsekvensbeskrivningen.

## Miljökonsekvenser

Enligt utförd utredning om betydande miljöpåverkan bedöms det inga påtagliga miljöpåverkningar som följd av planens genomförande.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Områdenas närmsta recipienter är Ätran. Ätran klassas som en vattenförekomst i VISS och berörs av MKN (miljö kvalitetsnormer). Ätran uppnår ej god kemisk status och har en måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen beror på halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter (PBDE). Båda ämnena sprids via luften och överskrider riktvärdena i alla Sveriges vattendrag.

Halterna bedöms därför tekniskt omöjliga att sänka, de får däremot inte öka. Den ekologiska stutsen uppnår ej god status på grund av flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet vilket har en negativ påverkan för fisken i Ätran. Flödesförändringarna beror bland annat på vattenkraft. Målet är att god ekologisk status ska uppnås 2033.

Genomförd dagvattenutredning visar att det finns lösningar för dagvattenhanteringen inom området som lever upp till krav på både fördröjning och rening. Exploateringen bedöms därför kunna genomföras utan en negativ påverkan på MKN vatten i recipienten Ätran.

## Sociala konsekvenser

Vessigebro ligger längs Ätran cirka 2 mil från Falkenberg och är utpekad som serviceort i kommunens översiktsplan. 2020-12-31 bodde 836 personer i orten. Beroende på upplåtelseform och om projektet resulterar i flyttkedjor där småhus blir tillgängliga för inflyttare. Eller om människor flyttar till Vessigebro för inflyttning i de nya lägenheterna. Kan föreslaget projekt, statistiskt sett, resultera i 135–195 nya invånare, en stor ökning i en liten ort.

I samrådet inkom synpunkter som uttryckte oro kring vad en så (relativt sett) stor exploatering innebär för det sociala livet i Vessigebro. Frågor om trygghet, sammanhållning och identitet är exempel på vad som lyfts.

För att ge underlag för att svara på dessa synpunkter, samt för att svara på lagkrav kring barns rättigheter, har en förenklad social konsekvensanalys - SKA tagits fram. I analysen har en matris och diskussionsfrågor, samt beskrivning av fyra "personer" med olika förutsättningar, framtagna utifrån särskilt prioriterade grupper med bas i diskrimineringsgrunderna, använts. "Personerna" har använts som hjälp för tanken och som påminnelse för att få med aspekter som barnperspektiv, tillgänglighet och äldreperspektiv. Frågor och matris har därefter diskuterats och graderats i en grupp bestående av tjänstepersoner som på olika sätt varit involverade i planarbetet.

Till matris och diskussionsfrågor har ett underlag från Sundbybergs kommun använts.

De teman som diskuterats är:

- Vardagsliv
- Sammanhållen stad
- Hälsofrämjande miljöer
- Trygghet
- Identitet

Dessa teman har i sin tur diskuterats i två olika skalor, en nära skala - byggnad/plats och en lite större skala - område /stadsdel.

I två grupper diskuterades och graderades varje tema från 1–10 där 10 är bäst. Sammantaget är graderingarna över medel (5) i samtliga fall utom Hälsofrämjande miljöer.

Det fanns skillnader i bedömning både mellan och inom grupperna. Det är i sig inget underligt resultat. Beroende på behov och förutsättningar kan samma plats upplevas olika. Men några saker är tydligt:

#### *Vardagsliv*

I Vessigebro finns vardagsservice som matbutik, skola och bibliotek. Ökad befolkning kan antas bidra med kundunderlag till befintlig service – något som är bra för hela orten då närservice underlättar vardagslivet. Planområdet ligger nära butik och annan kommersiell service, hållplats och bibliotek, vilket ger relativt hög poäng i den lägre analysnivån byggnad/plats. Planområdet ligger kollektivtrafikhögt och med genomförande av planen kommer även gång- och cykelvägnätet att förstärkas i centrala Vessigebro. I en av de befintliga byggnaderna finns i dagsläget en träningslokal. Det är inte troligt att verksamheten kommer att kunna vara kvar inom planområdet. Det har inte utretts i planarbetet om det finns andra platser på orten dit gymmet kan flytta.

Ett genomförande av planförslaget innebär att utbudet av lägenheter ökar och med dem möjligheten att bo kvar i Vessigebro också för de som inte har villan som förstahandsval. Det är troligt att ett antal flyttkedjor startar som följd av detta och att fler barnfamiljer kan komma att flytta till Vessigebro. För ett fungerande vardagsliv för barnfamiljer är kapaciteten i skola/förskola särskilt viktig.

Vessigebro skolan är idag en enparallell F-6 skola med plats för cirka 175 elever. Vid höstterminens start 2023 var 161 elever inskrivna vid skolan. Enligt skolans elevprognos kommer antalet elever vid skolan vara mellan cirka 150 – 160 under den kommande 10-årsperioden. Det ska noteras att det är en prognos som utgår från den kommunövergripande befolkningsprognosen så det är inte säkert att dessa 80 bostäder är medräknade specifikt. Arbete med lokalförsörjning pågår kontinuerligt i en egen parallell process.

För förskola är befintlig kapacitet 60 platser, utöver de antal barn som redan går i förskolan. Visst utrymme för utbyggnad finns. Tillkommande 80 bostäder motsvarar ungefär en förskoleavdelning.

I direkt anslutning till planområdet ligger samlingslokalen Ätrasalen. Med ett genomförande av planförslaget hamnar denna i ett tydligare sammanhang.

#### *Hälsofrämjande miljöer och jämställdhet*

Lägst värde i SKA fick aspekten hälsofrämjande miljöer, särskilt i den lägre analysnivån byggnad/plats. Det illustrerade förslaget har relativt små grönytor. De illustrerade punkthusen ger inte heller skyddade platser för boendes (och besökares) vila och rekreation. I och med att våningsantalet sänkts på två av byggnaderna har därmed behovet av parkering minskat. Men parkering tar fortfarande upp stor del av tomtytan.

I Vessigebro finns fina naturmiljöer längs Ätran, ängsmiljöer och ädellövskog. Vilket ger rika möjligheter till rekreation. Det är inget som planförslaget specifikt bidrar till men förslaget innebär att fler människor kommer ha god tillgång till rekreativa miljöer nära sin bostad.

På andra sidan Ätran finns upplevelseparken Gurkbänken med mötesplatser i form av utegym, lekplats, grillplats, en skulpturpark med mera som är en tillgång för hela orten.

Förslaget om gång och cykelbana längs Järnvägsgatan bidrar till att det blir enklare och säkrare för oskyddade trafikanter att röra sig till och från planområdet och till målpunkter norr om detsamma och kan uppmuntra promenader och gång som transportsätt till vardagsservice som butik, bibliotek och kollektivtrafik.

Närheten till vardagsservice och flera trafikslag underlättar i vardagen för både kvinnor och män och ökar möjligheten för barn att själva ta sig till aktiviteter. En promenadvänlig ort är bra för folkhälsan och särskilt viktig för äldre. För äldre, liksom för andra, uppmuntrar sittplatser och bra belysning av gångbanor till att promenera och vistas i det gemensamma, offentliga rummet. Det inslag av grönska i gaturummet som föreslås innebär både en hastighetssänkande åtgärd och att gatan blir vackrare/mer omväxlande.

I SKA-diskussionen diskuterades att förslaget inte skapar några nya kopplingar för fotgängare, vilket kan upplevas som en missad chans att binda samman och öka genheten mellan olika delar av Vessigebro. Om det i planområdet hade varit möjligt att skapa en tillgänglig passage till den ängsmiljö som finns norr om planområdet, så hade det till exempel varit positivt.

Mellan befintlig bostadsbebyggelse längs Järnvägsgatan och de nya flerbostadshusen är avståndet som minst cirka 24 m. Avståndet har bedömts som tillräckligt stort för att påverkan i form av insyn ska vara acceptabel. Längs Stationsgatan bedöms påverkan i form av insyn som liten till följd av topografin.

Högre hus innebär längre skuggor och en solstudie finns därför framtagen. Den visar att det kommer att bli mer skugga på de tomter som ligger närmast planområdet. Fasader och uteplatser bedöms dock inte skuggas i någon större utsträckning.

#### *Trygghet*

I SKA var trygghet den aspekt som fick högst värde och då särskilt i den lägre analysnivån, byggnad/plats.

Jämfört med nuläget, äldre relativt nedgångna verksamhetslokaler bedöms bostäder ge en ökad trygghet i form av fler ögon på gatan, ljus från fönster och eventuellt också någon lokal i bottenplan. Upplevd trygghet i den större skalan område/stadsdel, bedömdes inte som lika självklart positivt. Ljus i fönster och ögon på gatan ger en ökad upplevd trygghet för den som rör sig i Vessigebro i stort.

Samtidigt som befolkningsökning kan ge en känsla av osäkerhet kring vilka dessa nya invånare är, med en ökad otrygghet som följd.

I SKA-diskussionen berördes att Vessigebro är en ort med ett starkt civillsamhälle. Flera livaktiga och engagerade föreningar finns på orten, vilket ger goda förutsättningar att involvera och engagera nya invånare i det lokala samhällslivet. Att en av dessa föreningar, bygdegårdsföreningen, har sin lokal Ätrasalen mitt över gatan från planområdet gör också föreningslivet synligt i direkt relation till planområdet. Det såg gruppen som en tillgång.

#### *Identitet*

Bebyggelsen i Vessigebro domineras av markbostäder, visst inslag av mindre flerbostadshus finns. Huvuddelen av byggnaderna är utförda med sadeltak, i den äldre bebyggelsen ofta med frontespiser och/eller kupor.

Trots att orten är liten finns en småskalig stadsmässighet, särskilt mot Brogatan, med bebyggelse som vänder sig mot gatan och flera verksamheter. Den höga andelen service skvallrar om att det här är en ort med ett stort omland som har sin närservice i Vessigebro. Inom planområdet finns verksamhetsmark och bebyggelse som trots det centrala läget inte på samma sätt är stadsmässig. Den här bebyggelsen berättar en annan historia, kopplad till den järnväg som inte längre är i drift. Stationssamhällets berättelse utgör ett lokalt kulturvärde för Vessigebro som ort.

En konsekvens av genomförandet av detaljplanen är att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom planområdet rivs och ersätts av ny, högre bebyggelse. Rivning innebär att delar av ett lokalt och regionalt kulturmiljövärde går förlorat. Kommunen behöver väga det allmänna intresset att bevara de kulturhistoriska värdena som den existerande bebyggelsen har mot det allmänna intresset att kunna tillskapa fler bostäder i Vessigebro. Den existerande bebyggelsen är inte skyddad i gällande detaljplan med varsamhets-, skyddsbestämmelse eller rivningsförbud. Kommunens ställningstagande är i detta fall att möjliggöra för fler bostäder i Vessigebro väger tyngre än bevarandet av husen.

Det centrala läget innebär också att det är viktigt att tillkommande bebyggelse blir väl gestaltad. Särskilt gäller detta för den gamla stationen, som är väl synlig och i siktlinje från flera riktningar i orten. Stationen är i ganska dåligt tekniskt skick och det har inte funnits järnväg i Vessigebro sedan 1960-talet. Stationen är därför svårläst som del av en struktur, samtidigt är det en byggnad som har ett högt symbolvärde och med rivning av planområdets bebyggelse försvinner spåren av järnvägen, vilket kan tala för en stor påverkan. Utan järnvägen och om stationshuset inte placerats väster om Ätran hade orten sett annorlunda ut och centrumet och den småskaliga stadsmässigheten på orten antagligen inte utvecklats. Det är därför önskvärt att på något vis synliggöra stationsläget också i den nya strukturen. Till exempel genom att ta vara på stationsskylten och sätta på ny byggnad, eller markera den tidigare järnvägens läge i markbeläggning

Tillkommande bebyggelse bör på samma sätt som befintlig centrumbebyggelse adressera sig mot gatan.

I färgsättning av fasader bör vald färg brytas för att skapa en varmare ton och inte vara alltför kulörstark. Samt gärna kompletteras med en kontrasterande färg på fönsterbågar och/eller dörrar.

Förslagets skala innebär en förändrad bebyggelsesiluet, vilket gör det extra viktigt med omsorg om detaljer och god gestaltning.

## **Solstudier**

### *Vår/höstdagjämning*



Solstudie vid vår/höstdagjämning klockan 8 (till vänster) respektive klockan 10 (till höger).



Solstudie vid vår/höstdagjämning klockan 12 (till vänster) respektive klockan 14 (till höger).



Solstudie vid vår/höstdagjämning klockan 16 (till vänster) respektive klockan 18 (till höger).

För fastigheten Kärreberg 3:63 har solstudie vid ytterligare två tidpunkter tagits fram. Detta för att kunna bedöma om den äldre riktlinjens (Solklart 1991) rekommendation om 6 h solbelysning på fasad och uteplats uppfylls.



Solstudie vid vår/höstdagjämning klockan 9 (till vänster) respektive klockan 15 (till höger).

Rekommendationen bedöms klaras.

### Sommarsolstånd

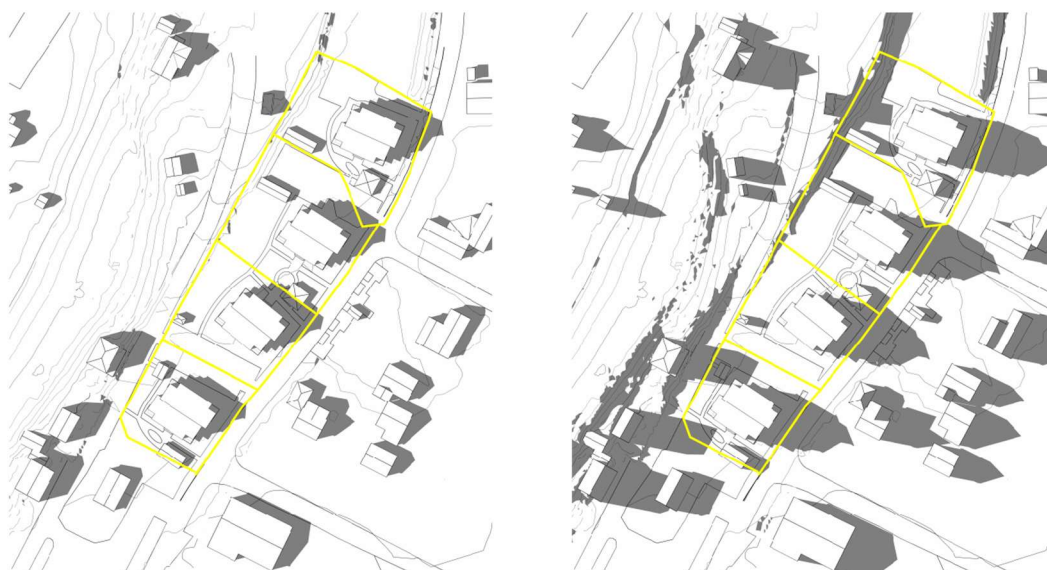
Bedömningen av lämplighet görs utifrån solbelysning vid vår-/höstdagjämning, men det kan ändå vara relevant att visa dagsljussituationen vid den ljusaste tiden då det är då människor oftast vistas utomhus.



Solstudie vid sommarsolstånd klockan 8 (till vänster) respektive klockan 10 (till höger).



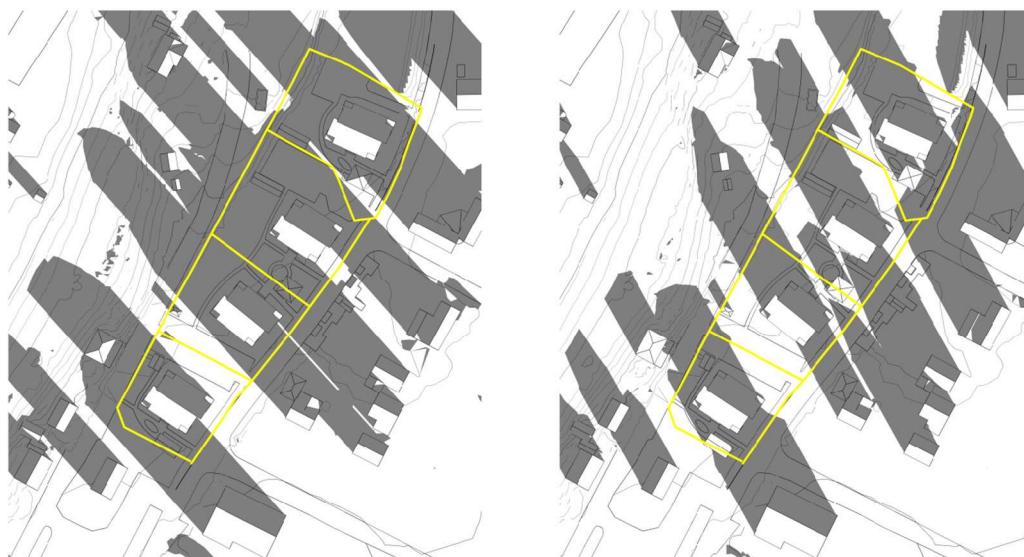
Solstudie vid sommarsolstånd klockan 12 (till vänster) respektive klockan 14 (till höger).



Solstudie vid sommarsolstånd klockan 16 (till vänster) respektive klockan 18 (till höger).

### ***Vintersolstånd***

Det är ovanligt att visa solstudier för den mörkaste tiden av året, men då det kommit in synpunkter kring vinterljus har även solstudier för vintersolståndet tagits fram för berörda fastigheter vid Stationsgatan/Solliden.



Solstudie vid vintersolstånd klockan 9 ungefärlig soluppgång (till vänster) respektive klockan 10 (till höger).



Solstudie vid vintersolstånd klockan 12 (till vänster) respektive klockan 14 (till höger).



Solstudie vid vintersolstånd klockan 15.30, ungefärlig solnedgång.

Som synes är påverkan också vid den mörkaste tiden på året begränsad och det är möjligt att dricka förmiddagskaffe på uteplatsen också på vintern.

## 9 Medverkande

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

Plan- och Strategienheten, Kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun