



Falkenbergs
kommun

Samrådshandling



Detaljplan för bostäder och skola **Långås 2:11 med flera**

Falkenbergs kommun, KS2020/354

Planbeskrivning

Upprättad 2026-03-24

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, 2026-03-24

Plankarta och illustrationskarta, 2026-03-24

Övriga handlingar

Grundkarta, 2025-12-18

Fastighetsförteckning, 2026-02-13

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-01-14 kommunekolog

Bilaga B Geoteknik planeringsunderlag, 2025-08-15 C3S Miljöteknik

Bilaga C Miljöteknisk markundersökning, 2025-08-15 C3S Miljöteknik

Bilaga D Trafikbulerutredning, 2026-02-25 Norconsult

Bilaga E Lokaliseringsutredning, 2026-03-04 Falkenbergs kommun

Bilaga F VA- och dagvattenutredning, 2025-07-04 Swecsa AB

Bilaga G Gestaltningsprogram för Långås, Trädgårdsstaden, 2026-03-24 plan- och strategienheten

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samrådstid mellan 1 april - 29 april 2026

Samrådsmöte

Samrådsmöte hålls torsdagen den 16 april klockan 18.00 -19.00 i Långåsskolans matsal där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget. Detta är en samrådshandling som du har möjlighet att påverka. Skriv gärna till oss på Samhällsutvecklingsavdelningen och ge dina synpunkter.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-04-29 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Gustav Johnsson gustav.johnsson@falkenberg.se

Oscar Jörnlied oscar.jornlid@falkenberg.se / plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	5
Detaljplanens syfte	5
Planens huvuddrag.....	5
Planens bakgrund och handläggning	5
Preliminär tidplan	6
Läge, areal och markägoförhållanden	6
2 Tidigare ställningstaganden	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och delöversiktsplan.....	7
Detaljplaner	10
3 Avvägningar enligt miljöbalken	11
Riksintressen och Natura 2000	11
Biotopskydd.....	12
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	12
5 Förutsättningar och förändringar	13
Mark, vatten och vegetation.....	13
Kulturhistoriska lämningar	14
Geoteknik och radon	14
Förorenad mark.....	17
Översvämning.....	17
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö	18
Befintlig bebyggelse.....	19
Planerad bebyggelse.....	19
Planförslaget	21
Buller och vibrationer	24
Offentlig och kommersiell service.....	25
Friytor, rekreation och lek.....	25
Säkerhet, tillgänglighet och trygghet	26
Skyddsrum.....	27
Gator och trafik	27
6 Teknisk försörjning	29
Vatten, spillvatten, brandvatten	29
Dagvatten och skyfall.....	30
Värme, gas, el, bredband och opto.....	31
Avfall.....	32
Räddningstjänsten.....	32
7 Genomförande av planförslaget	32
Organisatoriska och administrativa frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	38
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	38
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	38
Miljökonsekvenser	39
Sociala konsekvenser	40
9 Medverkande.....	42

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och skola samt pröva utformning och omfattning av möjlig ny bebyggelse samt infrastruktur.

Vidare är ett syfte med planförslaget att säkerställa tillräckliga allmänna ytor med natur, park och gata för att på ett lämpligt sätt kunna hantera rekreation, dagvatten och skyfall.

Planens huvuddrag

Långås är en av kommunens utpekade serviceorter och bedöms behöva en viss bostadsutveckling (nybyggnation samt flyttkedjor) för att över tid kunna behålla ett rimligt serviceutbud. Kommunens bedömning är att möjlighet för fler bostäder i Långås är i linje med kommunens beslutade strategiska planeringsdokument och att ortens hållbarhet säkras upp. Detaljplanen kan möjliggöra inflyttning till och flyttkedjor inom kommunen vilket bedöms som positivt.

Detaljplan finns för skolan och denna moderniseras med högre byggrätt för att möjliggöra för idrottshall samt med en större yta. Skolans kvartersmark ökar med cirka 2300 kvm. Övriga delar av detaljplanen är sedan tidigare oexploaterad.

Planförslaget möjliggör för en blandad bebyggelse med radhus, villor, parhus, kedjehus och ett fåtal flerbostadshus.

En del mark som idag är jordbruksmark föreslås övergå till kvartersmark för bostäder respektive allmän platsmark för natur och park.

Kommunen och en lokal exploatör planerar för cirka 100 bostäder, varav cirka 30 som friliggande villatomter respektive cirka 65 radhus och möjligen 3-4 flerbostadshus. Om flerbostadshus byggs så uppskattas antalet bostäder till cirka 120.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2021-03-16 dåvarande kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett planförslag för fastigheten Långås 2:11 med flera i syfte att pröva ändrad markanvändning till bostäder. Planarbetet har påbörjats 2024-04-17. Långås är ett samhälle som ligger cirka 1 mil norr om Falkenberg centralort. I översiktsplanen för Falkenbergs kommun är Långås utpekad som en nod, vilket innebär kommunikationerna ska vara goda och lämplig lokalisering av bebyggelse ska skapa bättre förutsättningar för bibehållen service. Planbeskedet stämmer väl överens med både ÖP 2.0 och även med delöversiktsplanen för Långås.

Planuppdraget syftar till att utöka möjligheterna för bostäder, både villor, parhus och radhus. Till detta vill exploatörerna även pröva möjligheterna för att eventuellt utöka skola och förskola samt någon form av äldreboende, daglig verksamhet eller liknande samlingslokal. Skoltomten får i aktuellt förslag en mer flexibel byggrätt och en större yta.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900. Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:8. I Långås gäller enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark varför det även föreslås i denna detaljplan.

Preliminär tidplan

Samråd vår 2026

Granskning höst 2026

Antagande vår 2027



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 10 kilometer norr om centrala Falkenberg, i den nordvästra delen av Långås. Området utgörs i huvudsak av oexploaterad mark och ligger i direkt anslutning till befintlig tätortsstruktur. Planområdet omfattar en yta om cirka 15 hektar (inklusive befintlig skoltomt).



Ortofoto med planområdet markerat. Marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare samt kommunen (skolan). Även skoltomten moderniseras och ingår i planområdet.

I norr avgränsas planområdet av väg 767, som utgör en viktig lokal förbindelse. I väster övergår området i ett öppet jordbrukslandskap med inslag av vegetation, vilket bidrar till en tydlig landskapsmässig avgränsning. Den södra gränsen markeras av en stengärdsgård samt angränsande jordbruksmark, vilket ger området en tydlig koppling till det historiska odlingslandskapet. I öster avgränsas planområdet av en vegetationsridå som fungerar som en naturlig gräns och visuellt skydd mot intilliggande markanvändning.

I anslutning till planområdet finns befintlig bebyggelse i form av villor samt skolverksamhet, vilket innebär att området redan idag har närhet till grundläggande samhällsfunktioner och service. Detta skapar goda förutsättningar för att integrera den planerade bebyggelsen med den befintliga strukturen i Långås.

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

Enligt Falkenbergs strategi för bostadsförsörjning 2025-02-25 ska kommunen skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen, skapa attraktiva bostadsområden med variation, bidra till ett hållbart samhälle för alla, ökat kunskapsunderlag samt ökad dialog och samverkan.

Översiktsplan och delöversiktsplan

Översiktsplan

Falkenbergs kommuns gällande översiktsplan (Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27 och aktualiserad 2019) har 5 huvudstrategier:

1. Planera för en hållbar samhällsutveckling
2. Satsa på hållbara person- och godstransporter
3. Förstärka Falkenbergs stad
4. Styra bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen samt
5. Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden.

Aktuell planläggning följer översiktsplanens 2.0 huvudstrategier främst avseende strategi nummer ett och fem vilka är *planera för en hållbar samhällsutveckling* och *skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden*.

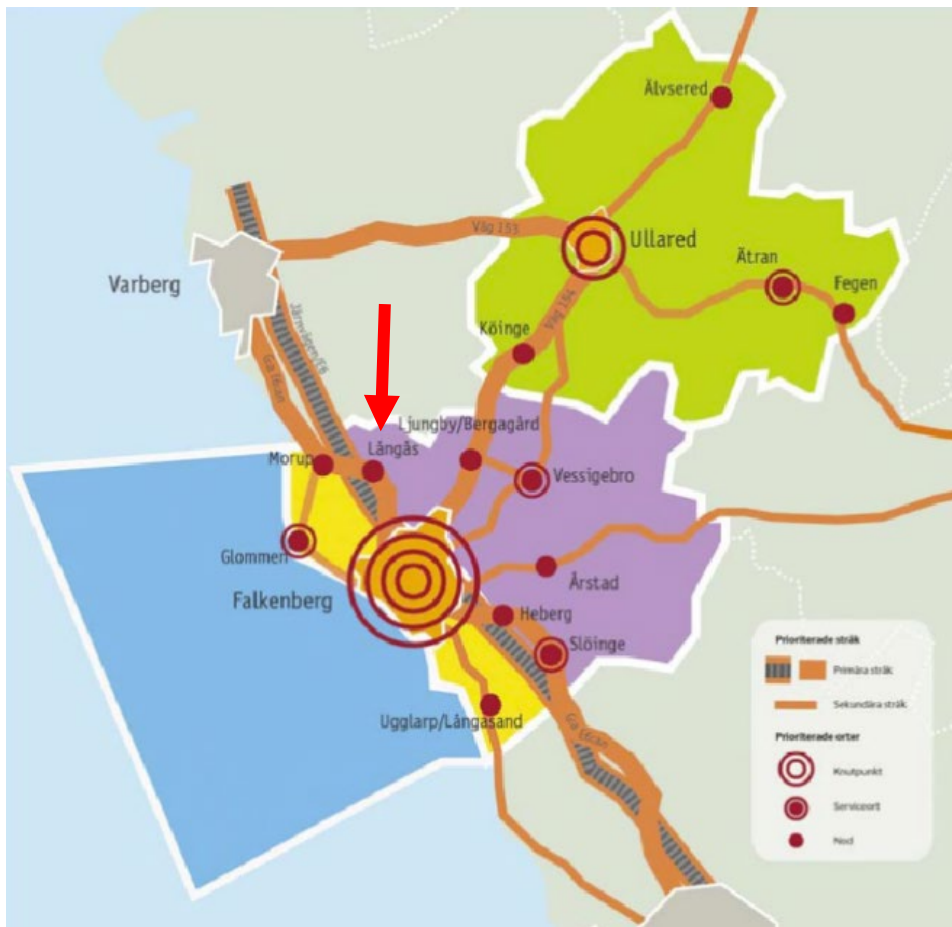
Strategi 1 - planera för en hållbar samhällsutveckling anger att vi ska förstärka den befintliga bebyggelsestrukturen i serviceorter genom att förtäta och komplettera där det redan är byggt. Planläggning för sammanhållen bebyggelse ska endast ske i de prioriterade stråkens knutpunkter, serviceorter och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

Strategi 5 – skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden anger att Falkenbergs inland har stor potential för boende och besökare. Här finns ett rikt natur- och kulturlandskap, många vackra sjöar och dalgångar, och tätorter och byar där man känner varandra och hjälps åt. Här finns mängder av små och medelstora företag. Inom dessa områden gäller dock vanliga krav vad det gäller detaljplanläggning och bygglov.

Inom det område som i översiktsplanen benämns Mellanbygden utgör Långås en av tätorterna. Mellanbygden är strategiskt belägen i kommunen med relativt korta avstånd till Falkenberg, E6 samt närliggande städer, vilket ger goda förutsättningar att attrahera inflyttare. Långås är utpekad som nod och serviceort i Mellanbygden.

Serviceorterna har stor potential att växa, bland annat utifrån sitt kommunikationsläge, tillgången till både kommunal och kommersiell service samt det lokala företaget. Enligt översiktsplanen ska dessa orter erbjuda en relativt omfattande service. Aktuellt planförslag är i linje med

I Mellanbygden är det vid detaljplanering viktigt att alltid möjliggöra för flexibel, mångfunktionell användning av byggnader för att skapa möjlighet att bo och arbeta på samma plats. Beaktande ska tas till behovet av kvalitativa rekreativmiljöer, gröna stråk, parker och små platsbildningar. De områden som utpekats i gällande DÖP:ar fortsätter att rekommenderas som primär markanvändning, men markanvändning bör omprövas för annat ändamål om intresseförfrågan finns och om man vid prövning i förhandsbesked eller planbesked finner det lämpligt.



Långås är utpekad som en nod (med röd pil ovan) och ligger mot gränsen till Varbergs kommun och servar en del av landsbygden.

I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse främjas och skapa bättre förutsättningar för bibehållen service. Området tillhör också Mellanbygden, där särskilda rekommendationer har formulerats kopplade till bebyggelseutvecklingen. De handlar bland annat om att underlätta byggande i mellanbygden på attraktiva platser i noder och serviceorter, att behovet av en flexibel och mångfunktionell användning av byggnader ska uppmärksammas vid detaljplanering och att vid lokalisering av ny bebyggelse i tät- och småorter bör hänsyn tas till behovet av kvalitativa och nåbara "gröna" platser/parker. Aktuellt förslag i Långås är lämpligt att pröva med hänsyn till förutsättningarna i översiktsplanen.

Översiktsplanen är enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

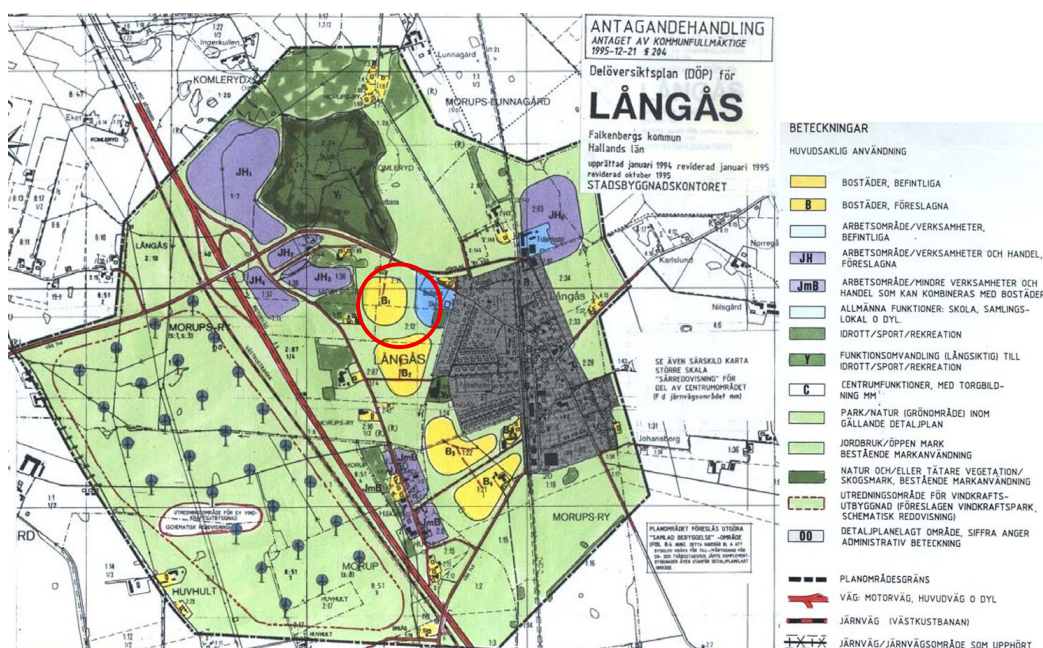
Delöversiktsplan

I den aktualitetsförklarade delöversiktsplanen för Långås, laga kraft i oktober 1995, föreslås en del av planområdet (se B1 i kartbild nedan) som mark för bostadsbebyggelse. Motivet bakom att området pekats ut som lämpligt för detta ändamål är bland annat att området ligger intill befintlig bebyggelse samt innebär korta anslutningsvägar. Det nämns vidare att när området B1 utvecklas med

bostäder kommer nya gång- och cykelvägar behövas, för att knyta ihop området med skolan och centrum.

Också kopplat till delområdet berör delöversiktsplanen att markområdena mellan bostadsbebyggelsen ner till väg 746 bör planläggas som parkmark, samt att dessa ytor bör utformas för att länkas samman med varandra och med befintliga parkområden.

En strategi gällande Långås utveckling beskrivs vara att i första hand fokusera nybyggnation till centrumdelarna av Långås och sedan utvidga bebyggelsen väster om samhällskärnan. Planförslaget bedöms förenligt även med delöversiktsplanens rekommenderade markanvändning.



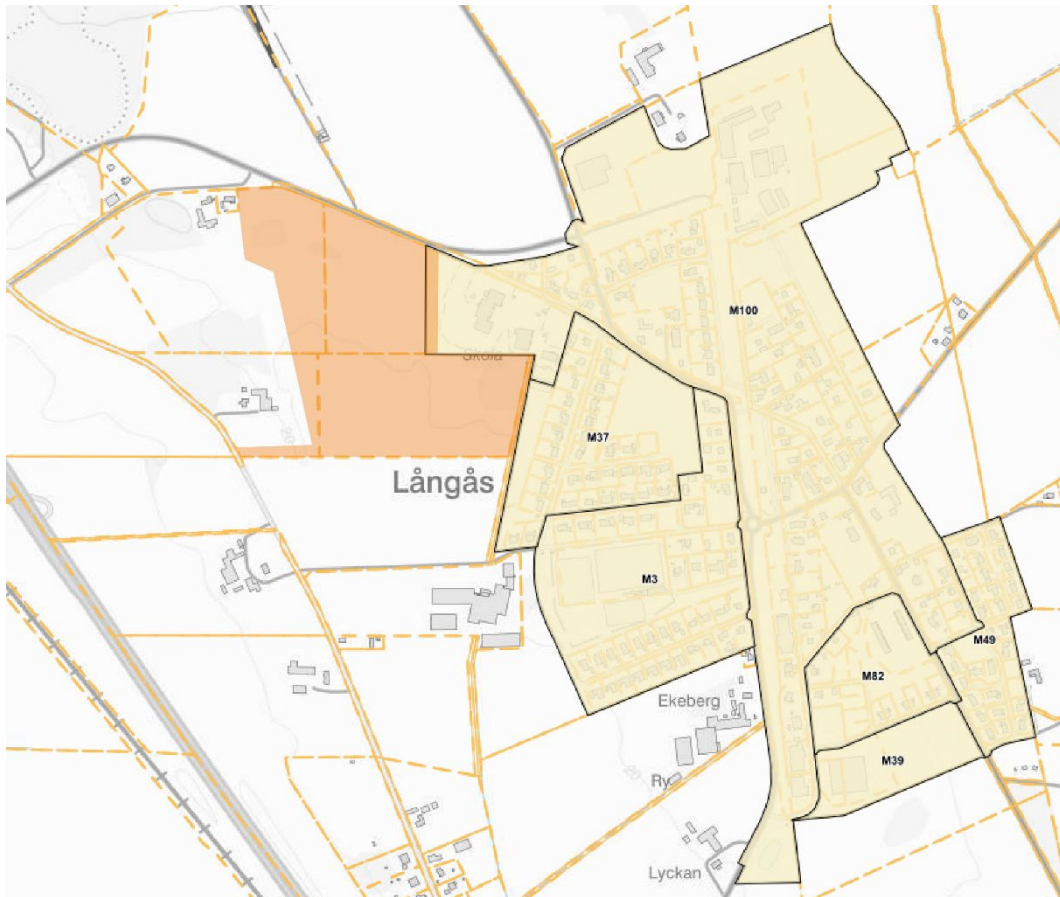
Markanvändning i Långås, delöversiktsplan Långås. Planområdets läge markerad med röd cirkel. Falkenbergs kommun.

Delöversiktsplanen för Långås är aktualiserad hösten 2019 och bedöms fortfarande som aktuell i de delar som berörs av planförslaget med syfte att pröva markanvändning för bostäder och skola.

Generellt så utgör delöversiktsplaner ett kunskapsunderlag som anger möjlig markanvändning. Det innebär att de områden som utpekats i DÖP: ar rekommenderas som primär markanvändning, men att markanvändning också kan omprövas för annat ändamål.

Detaljplaner

Planområdet angränsar till två befintliga detaljplaner i öster, detaljplan för Långås centrum (M100), laga kraft 2002-05-22 och detaljplan Långås 2:24 m.fl. (M37), laga kraft 1971-07-26. Ett område av planområdet i öster omfattas av M100. Detta område är en del av nuvarande skolområde (Långåsskolan) som moderniseras med större yta och byggrätt. För de områden i detaljplanerna som angränsar till planområdet anges markanvändningen som skola och friluftsområde i detaljplanen M100 och park eller plantering i detaljplanen M37.



Kartbilden visar gällande detaljplaner (gulmarkerat) i förhållande till planområdet (orangemarkerat) exklusive skoltomten. Falkenbergs kommun.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området, som utgörs av jordbruksmark, bedöms lämpligt för bostadsutveckling och utbyggnad av skola då denna utveckling av tätorten betraktas som ett väsentligt allmänt samhällsintresse, som enligt lokaliseringsutredningen (Bilaga E, Lokaliseringsutredning) inte kan tillgodoses på annan plats.

Dagvatten föreslås hanteras i stora fördröjningsytor med god reningsfunktion och strypt flöde.

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

Riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller Natura 2000 områden. Väg E6, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer (MB 3 kap. 8§), är dock relativt nära belägen planområdet och avfart 52 (Trafikplats Morup/Långås) finns endast cirka 600 meter från planområdet. Planförslaget kan tänkas innebära en

marginell ökning av trafik längs vägen men bedöms inte påverka riksintresset negativt. Aktuell trafikplats bedöms ha mycket låga trafikflöden.

Kustområdet, som är utpekade som riksintresse för rörligt friluftsliv, är också ett relativt närbeläget område av riksintresse och planförslaget bedöms inte heller påverka detta negativt eftersom det ligger relativt långt bort från kusten.

Biotopskydd

Planområdet berörs av två biotopskyddade stengärdesgårdar i öst-västlig riktning. Två genombrott för gata behövs och dispens kommer att sökas för denna åtgärd innan eventuellt antagande.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

En Undersökning av betydande miljöpåverkan (Bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan) har 2026-01-14 tagits fram av Falkenbergs kommuns ekolog. Den huvudsakliga påverkan förslaget förväntas innebära för miljön är att jordbruksmark tas i anspråk och förlorar dess funktion och uttryck. Utöver denna påverkan kan planens genomförande medföra (mindre) påverkan på naturmiljö, dagvattenförhållanden, trafik och buller samt kulturmiljö och landskapsbild.

Då den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet och dess närområde, är den samlade bedömningen att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Det har därmed inte funnits ett behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Med utgångspunkt i Miljöbedömningsförordningen, ovanstående genomgång samt den tillhörande matrisen är den samlade bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) bedöms därmed att någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken inte behöver upprättas.

Bedömningen förutsätter dock att den kommande bullerutredningen visar att gällande riktvärden för buller kan innehållas såväl vid planerade bostäder som vid befintlig bostadsbebyggelse och skolverksamhet i närområdet. Vidare förutsätts att lokaliseringsutredningen bekräftar att den aktuella platsen är det mest lämpliga alternativet för den planerade verksamheten.

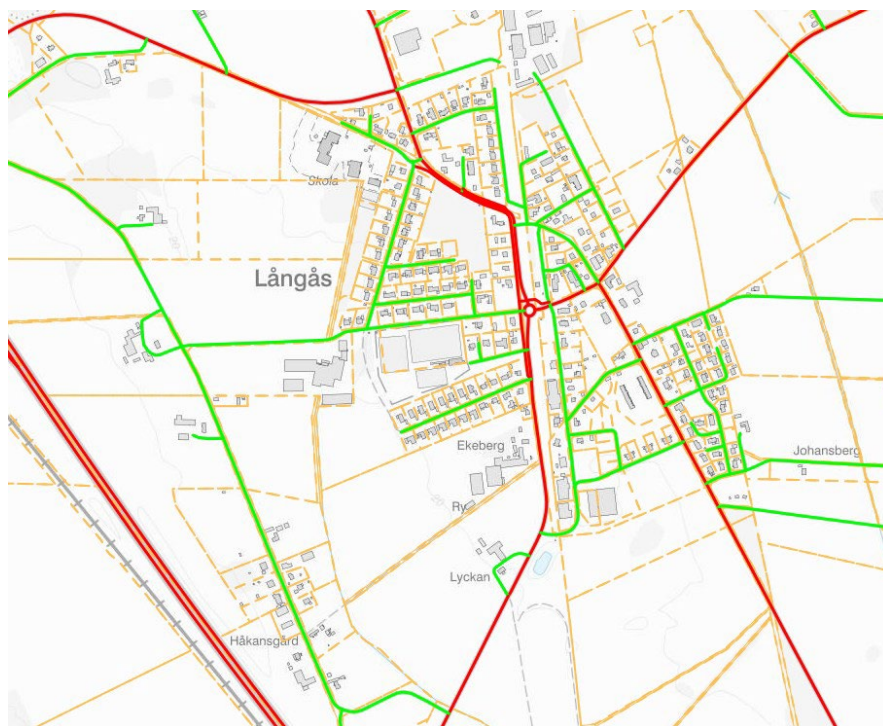
Bullerutredningen visar att gällande riktvärden kan innehållas, och lokaliseringsutredningen bekräftar att platsen utgör det mest lämpliga alternativet.

5 Förutsättningar och förändringar

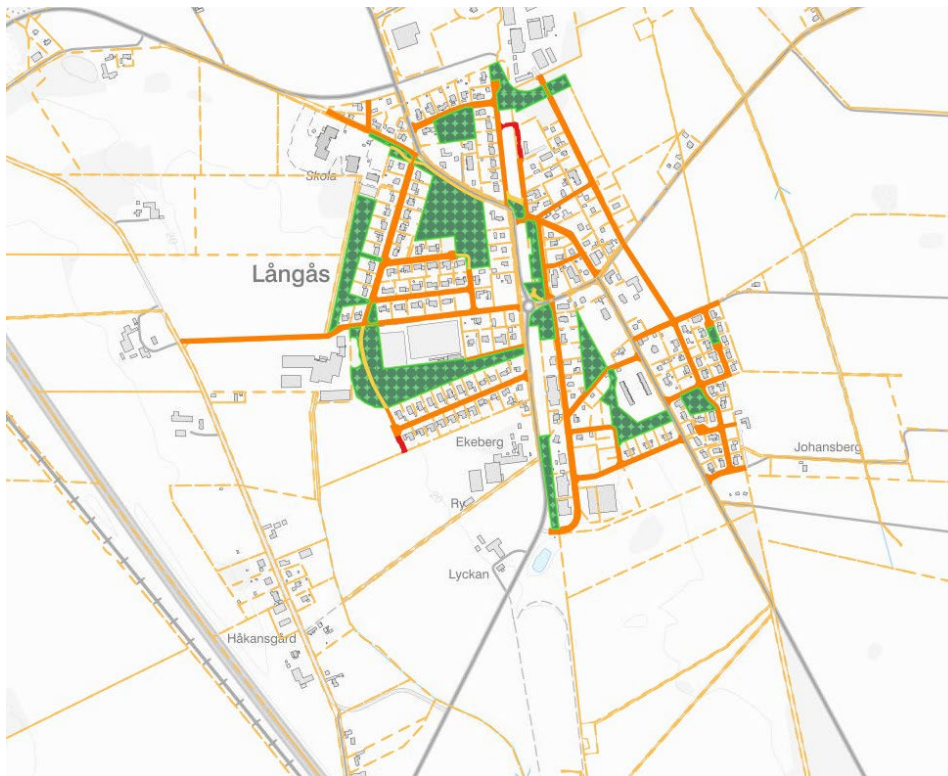
Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av jordbruksmark av klass 5 (Åkerklassificeringen år 1971) med inslag av mindre skogspartier och strukturer kopplade till odlingslandskapet, såsom stenmurar och trädgångar. Inom och i anslutning till området förekommer biotopskyddade miljöer (två stengårdsgårdar) som utgör viktiga strukturer för biologisk mångfald. De norra och östra delarna av området ligger enligt Falkenbergs kommuns landskapsekologiska analys inom kärn- och utvecklingsområden för gräsmark och triviallövskog samt inom område med svagt spridningssamband för triviallövskog. Detta innebär att delar av området har betydelse för ekologiska samband i landskapet. Planförslaget reglerar markanvändning för natur och parkmark som möjliggör förstärkning av dessa samband. I övrigt innefattar inte planområdet några höga naturvärden.

Planområdet är flackt med endast små nivåskillnader, marknivån varierar mellan cirka +24 meter i norr och ner mot cirka +19 meter i söder. Det finns inget vattendrag eller annat generellt synligt vatten inom området, utöver temporär ansamling i lågpunkter och diken. Grundvattenytorna är dock höga inom vissa delar av planområdet (i söder) vilket kan bero på skadad åkerdränering i dessa delar (se Bilaga B, Geoteknisk utredning). Grundläggning av hus regleras genom planbestämmelse att bli högre än anslutningspunkt i gata för att minimera risk för översvämning.



Enskilda och statliga väghållare inom Långås tätort, enskilda i grönt och statliga i rött.



Samfälligheter inom Långås tätort som bland annat sköter gator och allmänna ytor.

I Långås finns ett system med enskilda väghållare och samfällighetsföreningar som ansvarar för drift och underhåll av gator samt vissa allmänna ytor. Dessa organisationer förvaltar gemensamma anläggningar såsom lokalgator, gång- och cykelvägar, grönområden och i vissa fall dagvattenanläggningar.

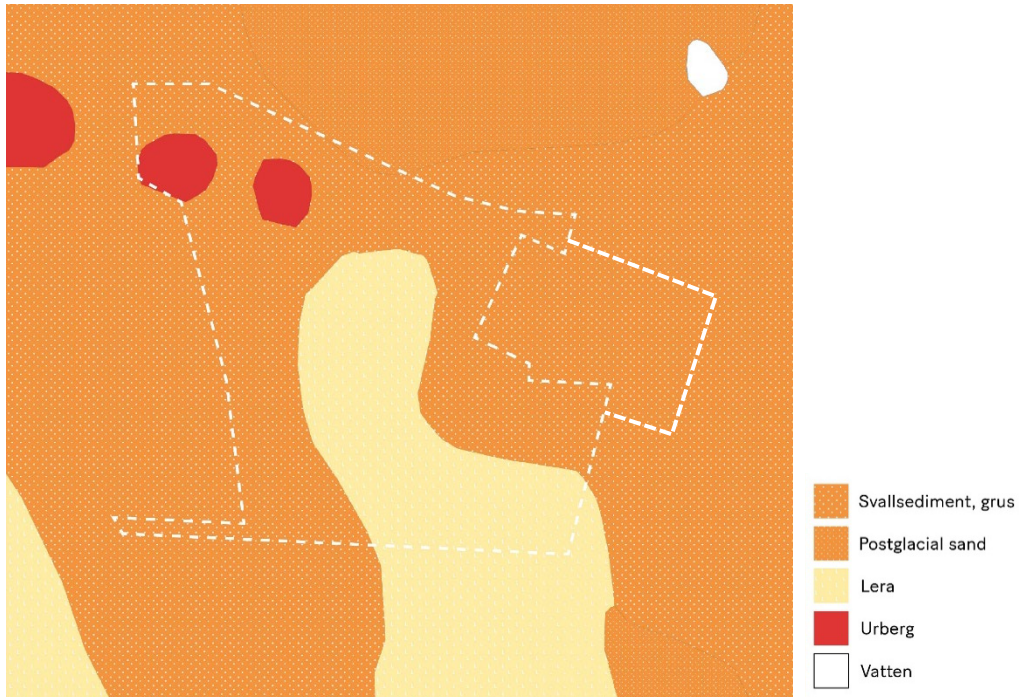
Ansvarsmodellen innebär att berörda fastighetsägare gemensamt svarar för skötsel, underhåll och eventuella investeringar. Detta bidrar till lokal förankring och möjlighet till anpassning efter områdets behov. Samfälligheterna spelar därmed en viktig roll i den löpande förvaltningen av den byggda miljön och i upprätthållandet av en god standard på gemensamma ytor. I aktuellt planförslag föreslås fortsatt enskilt huvudmannaskap likt övriga delar av Långås.

Kulturhistoriska lämningar

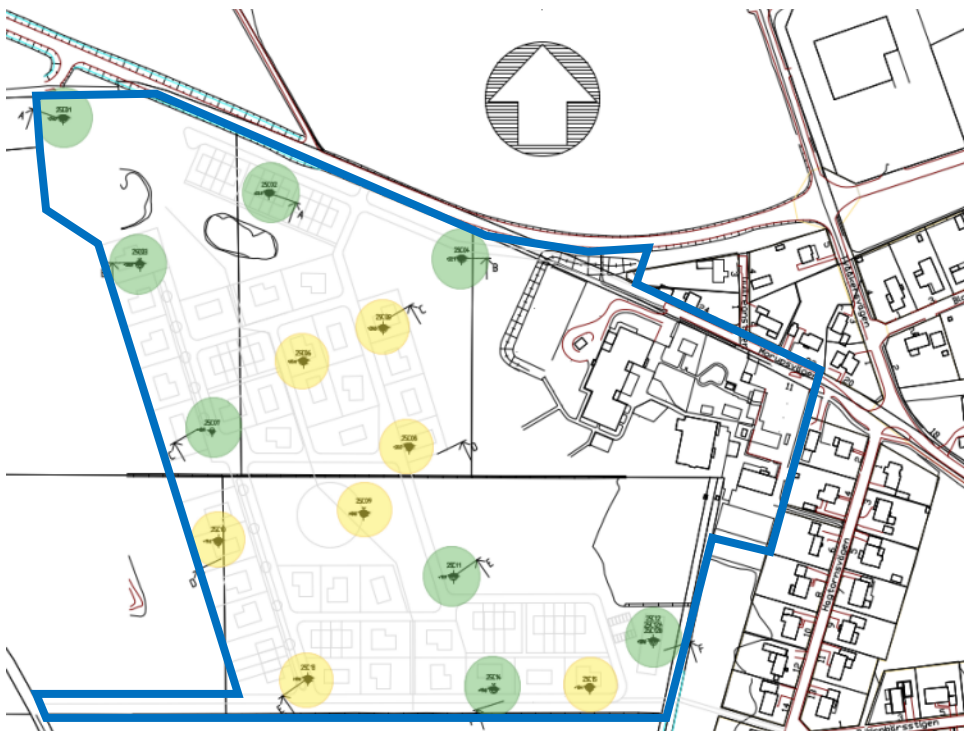
Det finns inga kända fornlämningar eller formellt skyddade kulturmiljöer inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas. Arkeologisk utredning är planerad att genomföras efter vårens växtsäsong 2026.

Geoteknik och radon

En översiktlig geoteknisk utredning (Bilaga B, Geoteknisk utredning) gjordes 2025-08-15 av C3S Miljöteknik. Utredningen beskriver att marken i planområdet till störst del utgörs av svallsediment (grus) men också av lera och urberg.



Jordartskarta med planområdet markerat. Planområdet innefattar även skoltomten. SGU.



Kartbild av undersökningspunkter i den geotekniska utredningen. Grön = sandjord ner till undersökt djup och gul = lerlager ovan sand ner till undersökt djup. C3S Miljöteknik.

I områdets norra del är den lagrade sandjorden mellan cirka 1–2 meter ner av något lösare karaktär (sättningsmoduler under 10 MPa), men lägre ner ökar hållfastheten till hög eller mycket hög. I södra delen av området har sandjorden en

högre hållfasthet, men beroende på laster, grundläggningstyp och grundläggningsnivå kan lagret komma att bli sättningSkänsligt.

Den naturligt lagrade lerjorden bedöms vara överkonsoliderad och värden på den odränerade skjuvhållfastheten varierar mellan låg och medium. Överkant av detta jordlager bedöms generellt som ej sättningSkänslig för tänkta bostäder. Beroende på laster, grundläggningstyp och grundläggningsnivå kan detta lager komma att bli sättningSkänsligt.

Jord med organiskt innehåll är generellt sättningSkänslig. Enligt utredningen bedöms inga totalstabilitetsproblem föreligga i detta skede, med det beskrivs att lokala stabilitetsproblem kan uppstå i samband med schaktarbeten i befintliga jordmaterial (lösare sand och lera med siltinnehåll), varierande grundvattennivåer och laster för planerade bostäder (antal plan och grundläggningsdjup-och nivåer).

Lägre byggnation (1–2 våningar) bedöms kunna utföras med grundläggningstypen platta på mark där all naturligt lagrad jord med organiskt innehåll, samt eventuell fyllning, utskiftas under byggnader och anläggningar till ny, välpackad fyllning. Byggnation över 2 våningar bedöms kunna utföras enligt samma metod, men det krävs en detaljerad geoteknisk utredning då mer information behövs för att kunna säkerställa att homogena sättningar undviks.

Gällande positioner för planerade dagvattendammar har siltig lerjord påträffats vid undersökningen. Då denna jordtyp inte är ett dränerande material bör hänsyn tas till detta, likaså det faktum att grundvattnet ligger högt. Vid provtagningstillfället mättes grundvattennivå till cirka 1 meter i området för den centrala dammen respektive i nivå med markytan i området för den sydliga dammen. I VA- och dagvattenutredningen framtagen av SWECISA 2025-07-04 (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning) beskrivs att föreslagna dagvattendammar behöver utföras med tät botten (packad lera) om grundvattnet ligger högt.

I den geotekniska utredningen bedöms att kommande skeden kommer kräva ytterligare utredningar. Vid detaljprojektering skall kompletterande geotekniska undersökningar utföras i direkt anslutning till byggnader och anläggningar. Närmare kontroll av sättningar skall utföras när grundläggningstyp, laster och nivåer har tagits fram. Stabilitetskontroll kan behövas beroende på typ av byggnad och dess placering i förhållande till omgivningen, samt vid eventuella djupare schakter. För att erhålla gällande och mer exakta värden, inför detaljprojektering, för att bland annat få värden för överkonsolidering, ska lämplig metod utföras i geotekniskt laboratorium. Då grundvattenytan varierar inom området samt med årstid och mängden nederbörd, ska nya avläsningar av grundvattenytan planeras utföras en gång i kvartalet.

Uppmätt radongashalt erhöLL värden mellan 13,9–20,9 kBq/m³, vilket indikerar på normalradonmark (värden mellan ca 10–50 kBq/m³). Kompletterande radongasmätningar utförs i samband med projektering och i direkt anslutning till byggnader. Normala radonförhållanden bedöms inte vara nödvändigt att reglera med planbestämmelse utan ska kontrolleras i bygglovsskedet utifrån allmän kännedom. Radonsäkert byggande kan vara väldigt kostnadsdrivande i byggprocessen och ska därför genomföras vid behov.

Utifrån genomförda utredningar bedöms föreslagen markanvändning vara lämplig att pröva i planprocess.

Förorenad mark

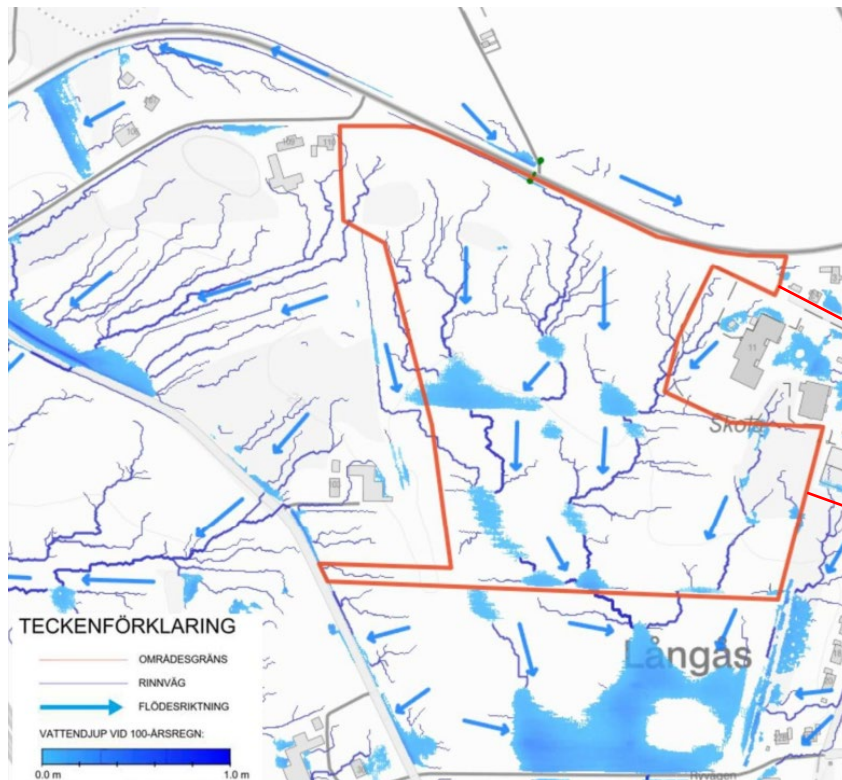
Det finns inga verksamheter inom planområdet eller dess närområde som är upptagna i Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden.

En miljöteknisk markundersökning (Bilaga C, Miljöteknisk markundersökning) har tagits fram 2025-08-15 av C3S Miljöteknik. Undersökningen visar att jorden inom aktuellt område inte tycks vara förorenad och påvisade halter anses inte utgöra något hinder för planerad exploatering. Då den utförda undersökningen 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.

Efter analys av grundvattnet inom planområdet bedöms att de påvisade halterna av nickel, zink och PAH, med hänsyn till föreslagen markanvändning, inte medför någon negativ risk för människors hälsa eller miljön.

Översvämning

Planområdet är flackt och marknivån varierar mellan cirka +24 i norr och ner mot cirka +19 i söder. I Swecsa AB:s VA- och dagvattenutredningen (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning, framtagen i dialog med dikningsföretagen) framgår att det finns ett antal lågpunkter inom planområdet där vatten ansamlas, som behöver hanteras i kommande utformning. Framför allt i västra delen av planområdet finns en större lågpunkt där vatten enligt analys lätt ansamlas. Planområdet avvattnas i sydlig riktning mot dikningsföretaget Långås dikningsföretag år 1997 (före detta Lunnagård-Långås df 1937), vidare till diket Ramsjökanalen och slutligen till Hallands kustvatten distrikt 5. Flödet från planområdet ska strypas till lämplig nivå innan det släpps till dikningsföretagen vilket regleras genom avtal/omprövning av dikningsföretag. Inga instängda områden har identifierats. Områden med kvartersmark föreslås anläggas på en högre nivå än anslutande allmän platsmark för att säkra avrinningen.



Analys från VA- och dagvattenutredningen av ansamlingsytor med ansamlingsdjup och troliga flödesvägar vid regnvolymer 61 millimeter. Planområdet omfattar även skoltomten. Sweca AB.

För att planområdet ska kunna ta emot skyfall i volymer som motsvarar 100-årsregn föreslår VA-och dagvattenutredningen att höja upp delar av området, för att undvika skapandet av instängda områden. Det föreslås även två dagvattendammar och två försedimenteringsdammar, i syfte att fördröja och därigenom motverka ökade flöden till följd av exploatering och klimatpåverkan, minimera risken för översvämningar samt rena dagvattnet. Den fördröjningsvolym som tillgodoses av dammarna täcker planområdets totala behov.

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Det småskaliga jordbrukslandskapet som planområdet utgörs av är en kulturmiljö som tillsammans med dess omgivande jordbrukslandskap i norr, väst och söder är en del av ett större sammanhang. Landskapet är mycket flackt och möjliggör vidsträckta vyer i nämnda riktningar. Inom planområdet finns även stengårdsgårdar av kulturvärde (som bevaras), också kopplade till jordbrukslandskapet. I öst gränsar planområdet till villabebyggelsen i Långås, som karaktäriseras av småskalig bebyggelse med trädgårdar, mindre serviceverksamheter samt skolområdet. Den befintliga bebyggelsen i Långås är relativt låg och de flesta av husen är enplans- eller en och en halvplansvillor, men även bebyggelse i två plan förekommer.

Att jordbruksmarken bebyggs innebär således en förändring av den landskapsbild som finns på platsen idag, då dess öppna, vidsträckta karaktär och sammanhang med omgivande jordbrukslandskap bryts av med bebyggelsestruktur. Den bebyggelse som detaljplanen medger, med en generell högsta nockhöjd på 9 respektive 13 meter, kan i praktiken innebära att framtida bebyggelse kan komma

att bli något högre än den som finns i närområdet till planområdet idag och kan således resultera i en mindre förändring av befintlig stadsbild i Långås samhälle. Att den generella höjdangivelsen är 9 meter och endast undantag är av 13 meter, samt att större ytor av natur medges mellan angiven bostadsbebyggelse, är ett sätt att knyta an till befintlig stadsbild och undvika alltför stora kontraster mellan det befintliga och det framtida.



Vy från väg 767 mot planområdet som visar mindre skogsdungar i jordbrukslandskapet.



Vy från väg 767 med planområdet i högerkant som visar hur jordbruksmarken planområdet utgörs av är en del av ett större, omgivande jordbrukslandskap.

Befintlig bebyggelse

Planområdet innefattar (förutom befintlig skola) ingen bebyggelse men är i öster direkt angränsande till den befintliga bebyggelsen i tätorten Långås samt ett par mindre gårdar i väst. Den villabebyggelse som planområdet gränsar till i öster är framför allt byggd under 1970-talet och många villor är av tidstypisk karaktär, med bland annat fasadmateriell i tegel, puts, mexitegel och träpanel, variation i takvinklar med mera. Långåsskolan stod klar år 2018.

Väster och söder om planområdet finns ett fåtal, relativt småskaliga gårdar.

Planerad bebyggelse

Den bebyggelse som föreslås för planområdet är varierad och möjliggör bostadsformerna kedjehus, flerbostadshus, radhus och villor. Planförslagets utformning är inspirerat av trädgårdsstads-konceptet, med exempelvis en varierad, relativt låg och tät bebyggelse, mycket grönska och ett småskaligt gatunät. I bilaga

G Gestaltungsprogram för Långås 2:11 m fl finns mer information om hur trädgårdsstaden relaterar till planförslaget.



Två referensexempel på hur gestaltungsprinciper för trädgårdsstad kan tillämpas vid utbyggnad av aktuellt område. Se fler referensbilder i bilaga G Gestaltungsprogram för Långås 2:11 med flera.

Trädgårdsstaden är en stadsbyggnadsidé som växte fram i början av 1900-talet och bygger på att kombinera det bästa från staden och landsbygden. Tanken är att skapa bostadsområden som är gröna, luftiga och småskaliga, samtidigt som de har närhet till service och gemenskap.

Typiskt för trädgårdsstaden är ofta villor, rad- eller kedjehus, med egna trädgårdar lummigt omgärdade av häckar och planteringar. Gatorna är lugna och kantas av

träd, häckar och grönska, vilket skapar trygga och trivsamma miljöer. Parker och gemensamma grönytor spelar en viktig roll och fungerar som mötesplatser för de boende.

En viktig princip är variation, både i bebyggelse och i människor. Genom olika hustyper och upplåtelseformer kan området passa många olika hushåll, vilket bidrar till social blandning och levande grannskap. Principerna för trädgårdsstaden handlar inte bara om hur det ser ut utan också om hur människor lever tillsammans med närhet till naturen, trygghet i vardagen och goda möjligheter till möten mellan människor.

Utöver den planerade bostadsbebyggelsen skapas även möjlighet för utbyggnad av Långåsskolan. I framtiden är det framför allt en tillbyggnad för idrottsverksamhet som bedöms som aktuell.

Planförslaget

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

GATA

Gata

Motivet med att reglera gata är att möjliggöra anslutning till planområdet och för behov av allmän trafik. Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion, exempelvis säker gång- och cykelväg och möjlighet för trädplantering.

NATUR

Natur

Avsikten med att reglera naturmark är att säkra naturvärden inom planområdet. Även komplement till naturområdets användning ingår som exempelvis gc-väg.

PARK

Park

Avsikten med att reglera parkmark är att säkra rekreativvärden inom planområdet. Även komplement till parkområdets användning ingår som exempelvis gc-väg.

Kvartersmark

B

Bostäder

Motivet är att möjliggöra för nya 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

Tekniska anläggningar

Avsikten med att reglera teknisk anläggning är att säkra ytor för dessa funktioner inom planområdet. Även komplement till teknisk anläggning användning ingår.

S

Skola

Motivet är att säkerställa lämpliga placeringar för byggnader med hänsyn till förutsättningarna.

Skydd mot störningar

m₁ Bullerskyddad uteplats ska anläggas

Motivet är att säkerställa möjlighet för tyst uteplats för aktuella bostäder inom planområdet.

Utformning

f₁ Max 5 radhus får sammanbyggas

f₂ Endast sammanbyggda kedjehus

Avsikten med utformningsbestämmelserna är att säkerställa och anpassa för en variation.

Utförande

b₁ Minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Avsikten är att säkerställa infiltrationsmöjligheter för dagvatten och tillgodose lämpliga förutsättningar för växtlighet samt ge förutsättningar för en god och hälsosam livsmiljö.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean

e₂ Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet

Motivet är att tillgodose förutsättningar för en lämplig exploatering och variation inom aktuella områden.

Villkor för lov

a₂ Bygglov får inte ges för bostäder förrän VA- och gatanläggningar har kommit till stånd

Avsikten är att säkra ett lämpligt genomförande av detaljplanen med hänsyn till vatten- och avlopp, anslutningar via gata samt möjligheter till fördröjning och säkra rinnvägar/skyfallshantering.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år.

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

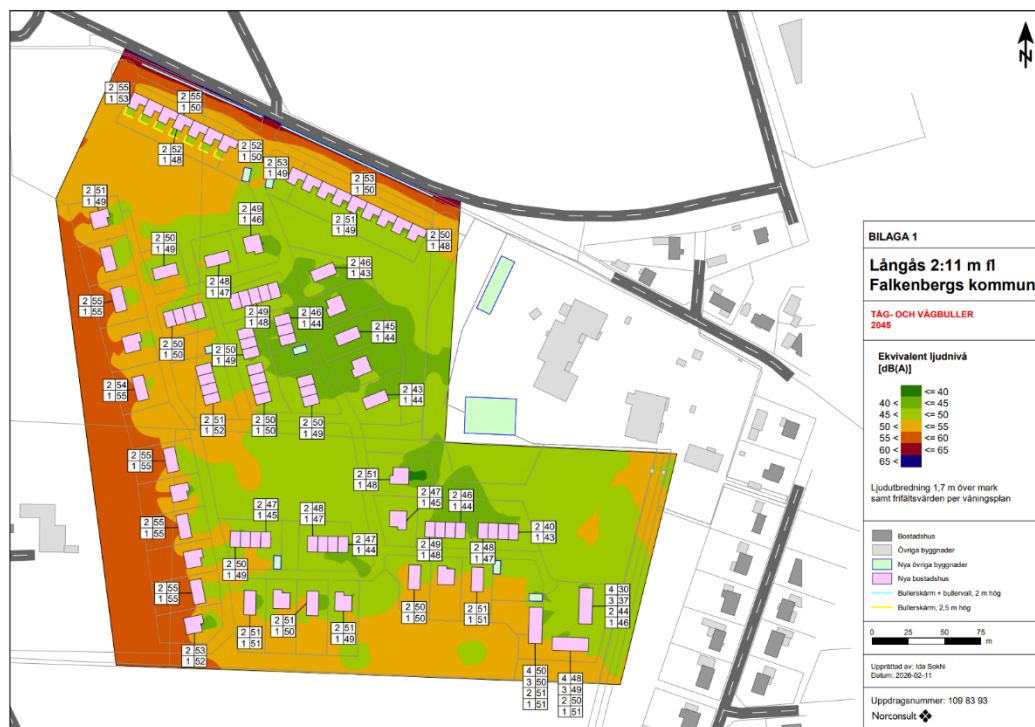
Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning (Bilaga D, Trafikbullerutredning) har tagits fram av Norconsult 2026-02-25 vilken utreder i vilken omfattning planområdet påverkas av buller från väg E6, väg 767 samt järnvägen. Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016), men att särskilda bullerskyddsåtgärder krävs för att klara kraven för uteplats.

I utredningen har beräkningar gjorts för ekvivalenta och maximala ljudnivåer för prognosår 2045. I beräkningarna har en 2 meter hög bullerskärm (vall och plank) längs väg 767 förutsatts, samt 2,5 meter höga skärmar vid uteplats för den västra huslängan längs väg 767.

Utredningen visar att samtliga lägenheter klarar riktvärdet 60 dBA, som enligt Förordning (2015: 216) är ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder, utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Den mest utsatta lägenheten beräknas få en ekvivalent ljudnivå om 55 dBA. Då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå uppfylls, finns inget riktvärde för maximal ljudnivå att förhålla sig till.

Utredningen visar också att samtliga bostadshus har en yta i anslutning till byggnaden där riktvärdena för uteplats klaras, förutsatt att föreslagna bullerskyddsåtgärder införs. De riktvärden som avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad är ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement. Del av skärmarna vid radhuslängorna kan också förses med absorbent och på detta sätt möjliggöra större uteplatser som klarar riktvärdena.



Tåg- och vägbuller prognosår 2045. Norconsult.

Offentlig och kommersiell service

I Långås finns skola för årskurserna F-6 (direkt angränsande planområdet) samt förskola (strax öster om skolområdet). Årskurs 7-9 går på Skogstorpsskolan som ligger drygt 1 mil från planområdet i samhället Skogstorp nordväst om Falkenberg.

Det finns en livsmedelsbutik, Handlar'n, inom 1 kilometer från planområdet. Mindre serviceverksamheter som bilverkstad, måleributik och bygghandel finns också i tätorten. Närmsta vårdcentral ligger i Tvååker, cirka 8,5 kilometer bort i Varbergs kommun, där även fler matbutiker och annan typ av service finns. Även i centrala Falkenberg, som ligger cirka 1 mil bort, finns ett större serviceutbud.

Friytor, rekreation och lek

I Långås finns fyra lekplatser (se 1, 4, 6 och 7 i bild nedan) varav två av dessa (1 och 4) ligger mycket nära, strax öster om planområdet. En av de närliggande lekplatserna (1) är av något större storlek och innefattar även en fotbollsplan. Fotbollsplaner finns även på anläggningen Ryevi (5), där Långås IF, Glommens IF och Morups IF har sin verksamhet, och ligger strax sydost om planområdet.



Ytor för rekreation och lek i närhet till planområdet.

1. Större lekplats med fotbollsplan
2. Skogsbestånd med eventuell rekreativ funktion
3. Skogsbestånd med rekreativ funktion
- 4, 6 och 7. Mindre lekplats
5. Ryevi fotbollsplaner

I närheten av planområdet finns även två större, sammanhängande skogsbestånd (2 och 3) som potentiellt nyttjas i rekreativa syften. Dessa områden har en vild karaktär och är mycket begränsat iordningställda, men område (3) innehåller skötta naturstigar. Även vid skolan finns ett mindre trädbestånd som används för lek och rekreation.

Detaljplanen säkerställer att gårdsmiljöer kan finnas i direkt anslutning till bostäderna. Den säkerställer även bevarande av befintliga naturytor och nya sådana inom planområdet, samt en ny park centralt i området. Markanvändningar för natur och park möjliggör för komplement till användningarna, som exempelvis gång- och cykelvägar, lekplatser med mera.

Säkerhet, tillgänglighet och trygghet

Säkerhet

Cirka 200 meter söder om planområdet ligger Långås Potatis och Rotfrukter AB, vilken är en tillståndspliktig verksamhet. Risk för störning anses mycket liten. Inga övriga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter finns inom planområdet eller i dess närhet.

Planområdet angränsar till väg 767 (gamla E6). Vägen har en hastighetsbegränsning på 70 km/h och saknar separat gång- och cykelväg, cykelfält, övergångsställen samt gatubelysning. Dessa faktorer innebär säkerhetsrisker för gång- och cykeltrafikanter som rör sig i anslutning till planområdet. Inom planområdet föreslås säkra gc-vägar byggas ut med gena och smidiga kopplingar till övriga delar av Långås. Gc-vägar föreslås anslutas mot Långås direkt österut utan att ledas ut på väg 767. Generellt så kan gc-nätet inom Långås utvecklas.

Planområdet är också relativt närbeläget (cirka 370 meter) motorvägen E6, som är angiven som primärväg för farligt gods. I rapporten Riskanalys av transport av farligt gods i Hallands län (Hallands länsstyrelse) anges att riskbedömningsområdet, det vill säga det område som bör omfattas av vidare undersökning av påverkan av farligt gods, är 150 meter från det identifierade riskområdet. Område utanför riskbedömningsområdet, vilket planområdet befinner sig i, omfattas därmed inte av restriktioner och säkerhetsrisken anses vara låg. Vidare undersökning har således inte gjorts.

Tillgänglighet och trygghet

Ovan beskrivna faktorer gällande trafiksituationen relaterar även till platsens tillgänglighet, vilka bidrar till att tillgängligheten till planområdet anses vara bristande framför allt gällande gång- och cykeltrafik. Planområdets nuvarande form och funktion som jordbruksmark innebär att området i sig är förklarligt otillgängligt.

Planförslaget innebär att de som i framtiden rör sig inom området kommer ha goda möjligheter att nå målpunkter och passera igenom planområdet. Plankartan säkerställer ett gatunät inom området som kopplar an till väg 767 i norr och

angränsande mindre väg/gata i väster, vilket bibehåller möjlighet att angöra området från två riktningar. I de natur- och parkområdena som föreslås finns möjligheter att utforma mindre stråk för gångtrafikanter och således förbättra områdets tillgänglighet.

Belysning är både en tillgänglighets- och trygghetsfråga. Idag saknar planområdet belysning och planförslaget innebär anordning av belysning längs lämpliga stråk. Andra faktorer som relaterar till trygghet, både den upplevda och den faktiska tryggheten, är avstånd till tätbefolkat område samt vegetationsstruktur. Planområdet är direkt angränsande till villaområde och skolområde och förslaget skapar möjligheter för människor att bo och vistas inom området, vilket är positivt ur trygghetssynpunkt.

De till planområdet angränsande skogspartierna kan eventuellt upplevas otrygga på grund av dess täta struktur som begränsar sikten. Den nuvarande, flacka jordbruksmarken som planområdet utgörs av kan däremot vara trygghetsskapande, då den möjliggör stor överblick av omgivningen i planområdet.

Skyddsrum

Långås tätort har inga skyddsrum och närmaste skyddsrum ligger i Falkenbergs stad, cirka 1 mil från planområdet.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till två befintliga vägar, väg 767 i norr och en mindre anslutningsväg i väster. Trafiken utgörs i huvudsak av lokal trafik kopplad till närområdets befintliga bebyggelse och verksamheter. Planförslaget innebär ett introducerande av trafik inom planområdet och har tagits fram i enlighet med Falkenbergs kommuns gällande översiktsplan (2014-06-27), trafikplan (2015-04-28), cykelstrategi (2015-12-16), parkeringsstrategi (2023-04-25) samt parkeringsnormer (2011-03-29). Aktuellt förslag föreslås utformas efter trädgårdsstadens grundprinciper vad gäller gator och trafik.

Gång- och cykel

De till planområdet angränsande, befintliga vägarna saknar bana eller fält för gång- och cykeltrafikanter. Inom planområdet kommer gc-vägar att byggas ut och anslutas med gena kopplingar mot Långås.

I gällande översiktsplan (Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27) är Långås identifierad som en nod och enligt Falkenbergs kommuns cykelstrategi (Falkenbergs cykelstrategi, antagen 2015-12-16) ska kommunen verka för att främja cykling i och mellan tätorter, serviceorter och noder i kommunen, bland annat genom att skapa säkra cykelförbindelser inom och mellan dessa. I cykelstrategin beskrivs också att ett mål gällande kommunens cykelinfrastruktur är att skapa trygga skolvägar, vilket särskilt relaterar till planområdet då det ansluter till ett skolområde.

I enlighet med dessa dokument föreslås inom planområdet gång- och cykelvägar genomföras med ett finmaskigt nät med gena kopplingar både inom planområdet

och mot övriga målpunkter i och kring Långås. Inom gata kan gc-vägar anläggas med kantsten eller markerad linje/annat markmaterial.

Motortrafik

Planområdet angörs med bil från väg 767 i norr (statlig väg) och en mindre grenväg i väster (enskild väg). Dessa vägar har en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Väg 767 är den mest trafikerade vägen och har en årsmedeldygnstrafik mellan 501-1000 fordon/körbana, varav tunga fordon/körbana motsvarar 51-100 (datavärden inom grova intervall). Trafikökning har beräknats av trafikingenjör utifrån data från väg 767 och visar på cirka 1125 fordon år 2045 (uppräkningsav trafik på +35% för trafikmätning på 833 fordon från år 2015).

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur, mer än att det nya gatunätet inom planområdet kopplas till befintliga omgivande gator och möjliggör förflyttning över planområdet. Nya gator ges en bredd om cirka 7,5-10 meter.

Gator i trädgårdsstaden utformas med en småskalig och lågtrafikerad karaktär, där vägbredd och standard anpassas för att prioritera trygghet, vistelse och låg hastighet framför genomfartstrafik. Körbanor hålls relativt smala, vilket bidrar till hastighetsdämpning och en mer överblickbar trafikmiljö. Hastighetsdämpande åtgärder kan med fördel vara avsmalningar, där fordon inte kan mötas utan måste vänta, med träd- och växtplanteringar i sidan av gatan.

Trafiklösningar kan variera mellan uppdelad och samlad trafik beroende på gatans funktion. I lokalgator prioriteras ofta samlad trafik (blandtrafik), där gående, cyklister och biltrafik samsas på samma yta i låga hastigheter. På mer trafikerade stråk kan en tydligare uppdelning mellan gång-, cykel- och biltrafik vara motiverad för att säkerställa god trafiksäkerhet.

Gaturummen kompletteras med trädplanteringar, kantzoner och tydliga övergångar mellan privat och offentligt, vilket stärker både den rumsliga kvaliteten och upplevelsen av trygghet. Sammantaget utformas gatorna som sociala rum med fokus på tillgänglighet, säkerhet och trivsel.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Långås Morupsvägen som ligger utmed Morupsvägen i norra delen av Långås samhälle, drygt 500 meter öster om planområdet. Linje 553 (Morup-Falkenberg) samt linje 953 (Långås-Skogstorp) trafikerar dessa hållplatser.

Linje 553 mellan Falkenberg, Långås och Morup har relativt god turtäthet till och från Långås på vardagar, med avgångar cirka varje till varannan timme från tidig morgon till kväll. På lördagar trafikerar linjen mer begränsat med ett fåtal turer, medan söndagstrafik saknas.

Linje 953 har en låg turtäthet som är anpassad till Skogstorpsskolans behov (strax nordväst om Falkenberg). Hållplatsen trafikerar en gång på vardagsmorgnar respektive vardags-eftermiddagar och uteblir på helger.

En exploatering av planområdet kan skapa incitament för att fortsatt utveckla kollektivtrafiken i området.

Parkering

I Falkenbergs kommuns parkeringsnormer (Parkeringsnormer för Falkenbergs kommun, antagen 2011-03-29) ingår Långås i kategorin "Övriga tätorter och detaljplanlagda områden i kommunen". För denna kategori är behovstalet för bilparkering (bilplatser/1000 kvadratmeter bruttoarea) 11 för flerbostadshus, 1,7 bilplatser/hus för enbostadshus med gemensam/samlökaliserad parkering och 2 bilplatser/hus för enbostadshus med parkering på respektive tomt. För cykelparkering är behovstalet (cykelplatser/1000 kvadratmeter bruttoarea) 25 för flerbostadshus.

För tvärställda eller snedställda parkeringsplatser bör bredden inte understiga 2,5 meter. Vid längsgående parkering krävs minst 2,1 meter bredd. Vanligtvis utformas ungefär 2 % av parkeringsplatserna som tillgängliga parkeringsplatser.

Planförslaget föreslår endast parkering på kvartersmark. Gemensamma parkeringsytor anläggs i anslutning till radhuslängor och flerbostadshus. Parkering föreslås på uppfarter till kedjehus och villor.

Laddning av elfordon är ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen. Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader. Laddning bedöms kunna lösas inom planområdet.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår inte i VIVAB:s verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten, men angränsande fastigheter gör det och planförslaget innebär en anslutning till detta. VA- och dagvattenutredningen (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning) har tagit fram ett översiktligt förslag för det nya VA-systemet där bland annat möjliga anslutningspunkter till befintligt dricks- och spillvattensystem identifieras.

Utredningen rekommenderar att ledningar samförläggs i så hög mån som möjligt och att ledningsnätet förläggs i gatumark. I förslaget ansluter dricks- och dagvatten till befintligt system respektive dikningsföretag i planområdets sydöstra hörn, medan spillvatten ansluter till befintligt system i sydvästra delen. Dimensionerad vattenförbrukning, behov av brandvatten och spillvattenflöde redovisas också övergripande i utredningen.

Närmsta brandpost finns längs Hagtornsvägen i norr, öster om planområdet. För att tillgodose de krav som finns gällande brandvattenförsörjning föreslås nya brandposter dels i anslutning till huvudledningar på gatumark, dels på bostadsområdets kvartersmark. Placering och komplettering bör ses över i detaljprojekteringen, i nära samråd med räddningstjänst och VA-huvudman, för att säkerställa tillgänglighet, funktionalitet och året-runt-drift.

Dagvatten och skyfall

I dagsläget avvattnas planområdet i sydlig riktning mot dikningsföretaget Långås dikningsföretag år 1997 (före detta Lunnagård-Långås df 1937). Enligt Falkenbergs dagvattenpolicy ska dagvattenflödena inte öka efter exploatering. Den förändrade markanvändningen inom planområdet, som innefattar introduktion av hårdgjorda ytor, innebär dock att flödena ökar och därmed krävs fördröjning.



Schematisk bild av dagvatten- och skyfallshantering i allmän platsmark, gata, natur och park. Avrinning söderut och mot sydöst innan anslutning till dikningsföretag.

I VA- och dagvattenutredningen (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning) föreslås en dagvattenhantering som dimensionerats i enlighet med gällande riktlinjer enligt Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner (2017), VIVAB – Anvisningar för anläggning av dagvattendammar, samt Svenskt Vattens publikationer P104, P105 och P110. Den för planområdet sammanlagda fördröjningsvolym som behöver tillgodoses är drygt 1900 kubikmeter.

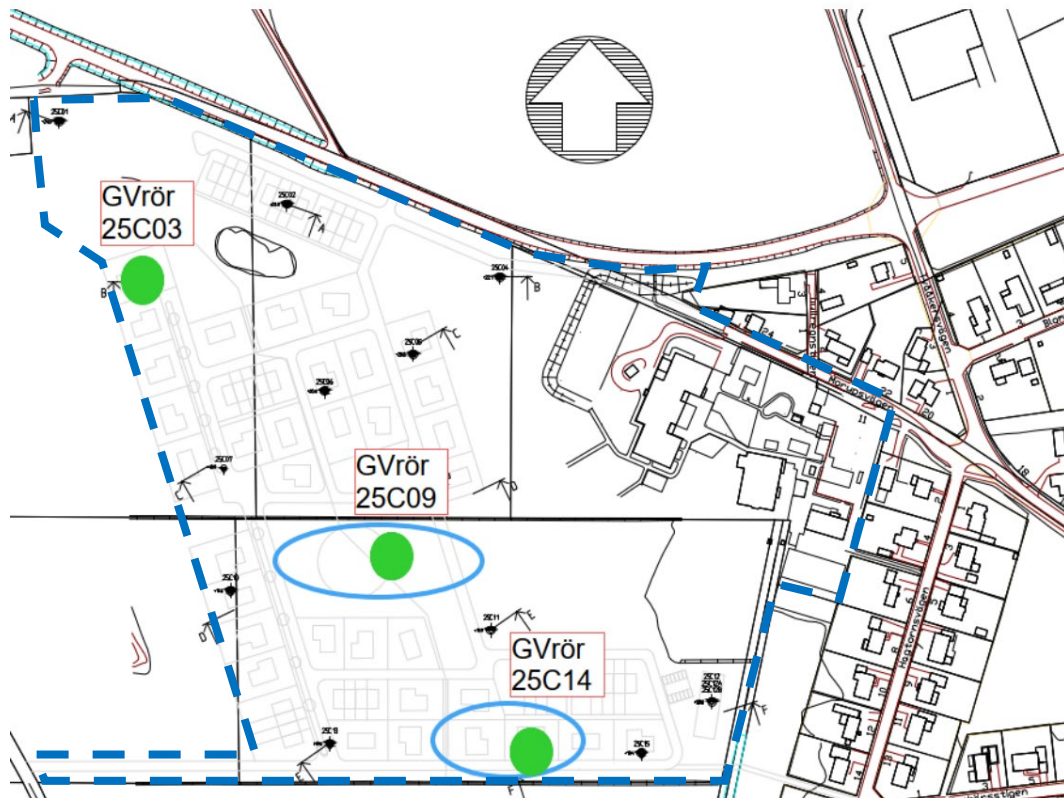


Bild från geoteknisk utredning. Grön prick = installerade grundvattenrör. Blå ellips = planerade dagvattenmagasin. C35 Miljöteknik.

Förslaget innebär en delvis öppen dagvattenhantering, där vattnet leds i dagvattenledningar till ett öppet dammsystem. Totalt föreslås fyra dammar, bestående av två försedimenteringsdammar och två primärdammar. En försedimenteringsdamm och en primärdamm placeras ungefär i planområdets mitt och de två resterande i områdets sydöstra del. Slutligen leds dagvattnet via ledningar till befintligt dikningsföretag öster om planområdet. Den fördröjningsvolym som tillgodoses täcker planområdets totala behov.

Den geotekniska utredningen (Bilaga B, Geoteknisk utredning) visar på att grundvattennivån stundtals ligger högt i punkten där en av dagvattendammarna föreslås (se punkt 25C14 i bilden nedan). Detta kan bero på skadad dränering och att dammen sannolikt kan behöva utformas med tät botten/packad lera. Höjdsättning av övriga delar av planområdet görs för att säkra rätt förutsättningar, fördröjningsvolym och strypt flöde för samtliga dagvattendammar.

Värme, gas, el, bredband och opto

Det finns ingen infrastruktur inom planområdet gällande fjärrvärme eller bredband. Gällande el går en elkabel över området.

Planförslaget möjliggör för teknisk anläggning (E-område) i två delar av planområdet, dels i planområdets norra del, dels i områdets sydvästra hörn.

Avfall

I Långås finns en återvinningsstation där förpackningsmaterial (till exempel papper, plast, metall och glas) kan slängas. Denna ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet, i anslutning till AB Jörgen Einarssons Bilverkstad utmed Potatisvägen. Närmaste återvinningscentral ligger i Tvååker i Varbergs kommun, drygt 8 kilometer från planområdet. Drygt 1 mil från planområdet ligger även Falkenbergs återvinningscentral (Sandladan återvinningscentral).

Planförslaget, som i största mån består av nya bostäder, innebär ett ökat behov av återvinningsmöjligheter i området. Kommande nya regler ställer också krav på hur återvinningen ska planeras. Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushåll. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära medan skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil och dylikt) på återvinningscentral. Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov. Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas. Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Servicestationer placeras i anslutning till bostadsbebyggelsen på kvartersmark.

Räddningstjänsten

Planförslaget säkerställer framkomlighet och tillträde för räddningstjänstens utryckningsfordon enligt Plan- och bygglagen.

7 Genomförande av planförslaget

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Genomförandetiden är 10 år.

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

Utbyggnad av allmän platsmark föreslås efter att planen vunnit laga kraft. Därefter kan utbyggnad av kvartersmark inom detaljplanen göras.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

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

Anläggningslag (1973:1149)

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

Ledningsrättslag (1973:1144)

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

Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Detaljplanen omfattar till största delen privat mark och en del kommunal mark som avser skolområdet.

Fem fastigheter berörs av planen, dessa är:

Långås 2:11 & Morups-Ry 1:36 - Exploatör

Långås 2:12 & Morups Ry 1:11 - Exploatör

Långås 2:82 - Falkenbergs kommun

Ansvarsfördelning

Exploatör ansvarar tillsammans med Falkenberg kommun för utbyggnad av den allmänna platsmarken. Den allmänna platsmarken föreslås få enskilt huvudmannaskap likt övriga delar av Långås. Utbyggnad av allmän platsmark och Va-anläggningar görs i samarbete med Falkenbergs kommun och Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB (FAVRAB). Om exploatören ska bygga ut VA-och dagvattenledningsnät inom planområdet ska detta ske genom avtal mellan exploatören och FAVRAB. Dagvattenflöde från planområdet regleras med strypt flöde i en omprövning av dikningsföretag.

Tidigare planlagd allmän platsmark i Långås förvaltas av Långås GA:2. Denna gemensamhetsanläggning föreslås vara huvudman för den tillkommande allmänna platsmarken inom planområdet. Omprövning och ombildning av Långås GA:2 beställs och bekostas av exploatörerna. Omprövningen kommer att besluta vilka fastigheter som ska ingå och vilka andelstal de ska åsättas. Långås Dikningsföretag år 1997 hanterar dagvattenflöden från orten.

Avtal

Exploateringsavtal ska reglera utbyggnad av allmän plats. Dikningsföretag ska omprövas med strypt flöde från aktuellt planområde. Kommunen belastas inte av några kostnader i detaljplanens genomförande. Vatten- och avloppsanläggning

samt dagvattenhantering ska byggas ut genom VA-avtal mellan exploatör och FAVRAB.

Fastighetsplan och lovplikt

Planbestämmelse då kommunen inte är huvudman är a₂, Bygglov får inte ges för bostäder förrän VA och gatanläggningar har kommit till stånd.

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan. Vid rivning av hus med skyddsrum ska en ansökan med kopia på rivningslovet skickas till MSB.

Förordnanden

Enligt övergångsbestämmelserna i PBL ska beslut om skyldighet att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock tidigast efter utgången av år 2018. Sedan den 1 januari 2016 prövar inte Länsstyrelsen ansökningar om förordnande.

I samband med fastställandet av, inom aktuellt område, gällande detaljplaner har Länsstyrelsen enligt dåvarande byggnadslagens 113 § förordnat att på speciell karta redovisad mark utan ersättning skulle upplåtas för allmänt ändamål.

Vid upprättandet av de gällande detaljplaner som angivits under punkt 3.3 ovan, har inget förordnande i enlighet med BL §113 medgivits. Dessa ersatte dock en äldre byggnadsplan vilken fastställdes 1953.11.23. I samband med upprättandet av denna kan förordnande av mark förekommit. Utredning kring detta pågår och resultatet av detta får inarbetas i senare revidering av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Genomförandet av detaljplanen medför en förändrad fastighetsindelning inom planområdet. Den befintliga fastighetsstrukturen kommer att omvandlas genom fastighetsbildning till ett flertal nya fastigheter, anpassade efter planens indelning i allmän platsmark och kvartersmark.

Kommunen avser att förvärva en del av Långås 2:11, cirka 2500 kvm, för en utökning av skolområdet.



Kvartersmarken avses delas upp i ett antal bostadsfastigheter för friliggande villor och/eller kedjehus. Fastigheternas storlek och utformning anpassas efter planens bestämmelser och den avsedda bebyggelsestrukturen.

Allmän platsmark, såsom gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturmark, kommer inte att utgöra egna kommunala fastigheter då enskilt huvudmannaskap

tillämpas. I stället säkerställs markens funktion genom inrättande av gemensamhetsanläggningar eller annan lämplig fastighetsrättslig lösning, där berörda fastigheter ges del i anläggningarna.

Fastighetsbildningen sker genom lantmäteriförrättning, där även frågor om marköverföringar, servitut och gemensamhetsanläggningar hanteras. I samband med detta fastställs även deltagande fastigheter och andelstal för gemensamma anläggningar.

Sammanfattningsvis innebär detaljplanen att området omvandlas från en eller ett fåtal större fastigheter till en mer finmaskig fastighetsstruktur, anpassad för bostadsändamål och gemensamma funktioner i enlighet med planens intentioner.

Ledningsrätter och servitut

En befintlig elledning är dragen över jordbruksmarken inom planområdet. I samband med planens genomförande kan det bli aktuellt att anpassa, flytta ledningen för att möjliggöra för den planerade bebyggelsen. Eventuella åtgärder ska ske i samråd med berörd ledningsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören har ansvar för bildandet av gemensamhetsanläggning som behövs för detaljplanens genomförande.

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.

Gemensamhetsanläggningen Långås GA:2 föreslås ombildas för att ha ansvar för allmän platsmark.

Långås Dikningsföretag år 1997 ska omprövas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen finansieras via planavtal, ingen planavgift föreslås tas ut vis bygglovsprövning.

Planekonomisk bedömning

Vid enskilt huvudmannaskap och privat exploatör är de ekonomiska konsekvenserna för kommunen begränsade. Kommunen ansvarar inte för utbyggnad, drift eller underhåll av allmän platsmark såsom gator, gång- och cykelvägar eller grönytor inom planområdet. Dessa kostnader bärs i stället av exploatören och/eller berörda fastighetsägare genom gemensamhetsanläggningar.

Kommunens kostnader avser främst administrativa insatser i form av planläggning, handläggning, bygglovsprövning samt eventuella tillsynsinsatser. Dessa kostnader täcks i huvudsak genom bygglovsavgifter och andra avgifter enligt gällande taxa.

För berörda nämnder och förvaltningar innebär detta att några större investerings- eller driftkostnader inte uppstår till följd av planens genomförande. Eventuella kostnader kan uppkomma om kommunen är huvudman för teknisk infrastruktur utanför planområdet, exempelvis anslutningar till kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsägare inom planområdet kommer att bära kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar, såsom gator, gång- och cykelvägar, grönområden och dagvattenhantering. Dessa kostnader regleras genom ombildande av gemensamhetsanläggning och fördelas enligt andelstal fastställda vid lantmäteriförrättning. Vid nybildning av fastigheter tillkommer även kostnader för fastighetsbildning samt anslutningsavgifter för teknisk försörjning, såsom vatten och avlopp, el och fiber.

För privata exploatörer innebär planen initialt betydande investeringar i utbyggnad av infrastruktur inom planområdet, såsom gator, belysning, dagvattenanläggningar och iordningställande av allmän platsmark. Dessa kostnader förväntas återtäckas genom försäljning av tomter eller bostäder. Samtidigt kan planens genomförande medföra en värdeökning för fastigheterna genom att byggrätter tillskapas och området utvecklas med ny bebyggelse och förbättrad miljö.

Ledningsägare (till exempel el-, fiber- och VA-aktörer) kan få kostnader kopplade till utbyggnad och anslutning av teknisk infrastruktur. Dessa finansieras normalt genom anslutningsavgifter och abonnemangsentäkter. Utbyggnad av vatten- och avlopp görs genom VA-avtal med VIVAB.

Eventuella enskilda väghållare eller samfällighetsföreningar kan påverkas genom att nya anläggningar tillkommer eller befintliga anläggningar byggs ut. Detta kan innebära både investeringskostnader och ett utökat framtida driftansvar, vilket fördelas mellan deltagande fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

För planområdets gemensamma funktioner, såsom gator, gång- och cykelvägar, grönområden, dagvattenanläggningar, belysning och eventuellt andra tekniska anläggningar, bedöms gemensamhetsanläggningar behöva inrättas. Kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning samt tillhörande lantmäteriförrättning belastar exploatörerna i genomförandeskedet och därefter de fastigheter som ska delta i anläggningen.

På längre sikt innebär detta att drift-, underhålls- och förnyelsekostnader bärs av berörda fastighetsägare i förhållande till fastställda andelstal. Förvaltningsformen skapar en långsiktig ekonomisk struktur för skötsel av områdets gemensamma funktioner, men innebär samtidigt ett ekonomiskt ansvar för de enskilda fastighetsägarna.

Kostnader för omprövning av Långås Dikningsföretag år 1997 bekostas av exploatörerna.

Lösen och ersättning

Något kommunalt inlösenbehov bedöms inte uppstå inom planområdet, eftersom allmän plats avses ha enskilt huvudmannaskap. Genomförandet förutsätter i stället att mark som behövs för gator, grönområden, tekniska anläggningar och övriga gemensamma funktioner kan tas i anspråk genom överenskommelser mellan berörda parter eller regleras inom ramen för fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Om mark behöver överföras mellan fastigheter eller upplåtas för gemensamma ändamål kan ersättningsfrågor aktualiseras i samband med lantmäteriförrättning. Eventuell ersättning bedöms därmed bli en fråga mellan enskilda fastighetsägare, exploatör och andra berörda sakägare, snarare än en kommunal kostnad.

Utbyggnad och drift, allmän plats

Eftersom planområdet har enskilt huvudmannaskap bedöms kommunen inte belastas med kostnader för utbyggnad, drift eller underhåll av allmän plats. Kostnader för anläggande av lokalgator, gång- och cykelvägar, park- och naturmark, dagvattenlösningar, belysning samt övriga gemensamma anläggningar bärs i stället av exploatören i utbyggnadsskedet.

Efter genomförandet övergår drift- och underhållsansvaret normalt till en samfällighetsförening eller annan förvaltningsform kopplad till gemensamhetsanläggningen. Det innebär att framtida kostnader för skötsel, reparationer och reinvesteringar fördelas mellan de deltagande fastigheterna. Den planeconomiska konsekvensen för kommunen bedöms därför som begränsad, medan ansvaret i huvudsak ligger på exploatören och de framtida fastighetsägarna.

Utbyggnad och drift, vatten och avlopp

Om planområdet ansluts till kommunalt vatten- och avloppsnät uppkommer kostnader för utbyggnad av ledningar inom planområdet samt anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Exploatören svarar normalt för utbyggnad av de interna ledningsnäten fram till anslutningspunkt, medan avgifter för anslutning till det kommunala nätet belastar exploatören och i förlängningen de fastigheter som bildas. Om exploatören ska bygga ut VA-ledningsnät inom planområdet ska detta ske genom avtal mellan exploatören och FAVRAB.

Om delar av VA-anläggningen ska vara enskild, exempelvis interna ledningar eller dagvattenanläggningar, kan även dessa behöva ingå i gemensamhetsanläggning med tillhörande drift- och underhållsansvar för berörda fastighetsägare.

För kommunen kan vissa investeringskostnader uppstå om det krävs kapacitetsförstärkningar eller utbyggnad av det allmänna VA-nätet utanför planområdet. Kommunens ekonomiska ansvar för interna anläggningar inom planområdet bedöms som begränsat. För aktuell detaljplan bedöms tillräcklig kapacitet finnas. Anslutningspunkt (pumpstation) är belägen i den södra delen av planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av nya ledningar för el, fiber och eventuell annan teknisk försörjning krävs för att försörja den planerade bebyggelsen. Ledningsdragningar ska i möjligaste mån samordnas och förläggas inom allmän platsmark eller i särskilt avsatta utrymmen.

Planens genomförande kan medföra behov av mindre förstärkningsåtgärder i befintlig teknisk infrastruktur. Detta kan exempelvis omfatta kapacitetsförstärkning av elnätet samt eventuellt utbyggnad eller komplettering av transformatorstation inom eller i anslutning till planområdet. Behovet av sådana åtgärder fastställs i samråd med berörda ledningsägare i den fortsatta planprocessen. Särskilda krav på standard och utformning av tekniska anläggningar kan komma att ställas av berörda huvudmän och ledningsägare.

I samband med genomförandet kan befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar behöva flyttas (en känd markförlagd ledning korsar området respektive dräneringsrör). Åtgärder utförs i samråd med respektive ledningsägare och bekostas i regel av exploatören.

Bullerskyddsåtgärder är aktuella i de norra delarna mot väg 767 och ska utformas så att gällande riktvärden innehålls vid planerad bebyggelse samt i omgivningen.

Under byggtiden ska dagvatten hanteras så att avledning till recipient inte sker på lämpligt sätt. Tillfälliga lösningar för fördröjning och rening av dagvatten ska därför anordnas i syfte att minimera påverkan på omgivande miljö.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Genomförandet av detaljplanen berör ett antal fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Berörda fastigheter påverkas helt eller delvis genom att mark tas i anspråk för allmän plats, såsom gator, park- och naturmark, samt för gemensamma anläggningar.

Mark kan behöva avstås eller upplåtas från berörda fastigheter för att möjliggöra utbyggnad av lokalgator, gång- och cykelvägar, parkytor samt tekniska anläggningar. Detta sker normalt genom fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggningar i samband med lantmäteriförrättning. Omfattningen av marköverföringar och upplåtelse, inklusive eventuella arealer, fastställs i genomförandeskedet.

Gemensamhetsanläggningar behöver inrättas för exempelvis gator, grönområden, dagvattenhantering och teknisk försörjning. Deltagande fastigheter och andelstal fastställs i lantmäteriförrättning, vilket reglerar ansvar för anläggande, drift och underhåll.

Befintliga avtal inom området, såsom arrenden, nyttjanderätter eller servitut, ska beaktas inför genomförandet. En genomgång av inskrivna rättigheter bör göras i ett tidigt skede. Avtal som inte är förenliga med detaljplanens genomförande kan behöva sägas upp, omförhandlas eller upphävas. Detta hanteras i dialog mellan berörda parter och, vid behov, inom ramen för lantmäteriförrättning.

Eventuella inskrivna avtals servitut eller nyttjanderätter som berörs av planens genomförande ska särskilt utredas. Om dessa påverkas kan de behöva ändras, flyttas eller upphävas, alternativt säkerställas i nya lägen.

För att tydliggöra omfattningen av berörda fastigheter och markanspråk bör en karta tas fram som redovisar vilka delar av respektive fastighet som berörs samt för vilka ändamål (exempelvis gata, park eller naturmark). Detta preciseras lämpligen efter genomfört samråd.

Sammantaget innebär planens genomförande fastighetsrättsliga åtgärder i form av fastighetsbildning, marköverföringar och bildande av gemensamhetsanläggningar, vilket möjliggör en ändamålsenlig markanvändning i enlighet med detaljplanen.

Miljökonsekvenser

En undersökning av betydande miljöpåverkan (2026-01-14) har genomförts av Falkenbergs kommun. Den huvudsakliga miljökonsekvensen av planförslaget är att jordbruksmark tas i anspråk och därmed förlorar sin funktion och sitt landskapsmässiga uttryck.

Planens genomförande kan även medföra viss påverkan på naturmiljö, dagvattenförhållanden, trafik och buller samt kulturmiljö och landskapsbild. Denna påverkan bedöms dock vara av lokal karaktär och begränsad till planområdet och dess närområde.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken har därför inte upprättats, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Bedömningen förutsätter att gällande riktvärden för buller kan innehållas, vilket har verifierats genom bullerutredning, samt att lokaliseringsutredningen bekräftar platsens lämplighet för den planerade markanvändningen, vilket den gör.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999 och innefattar föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna syftar till att säkerställa att människor och miljö inte utsätts för påtagliga olägenheter, samt till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. De omfattar utomhusluft, vattenförekomster, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten. Det sistnämnda är ej relevant för planområdet.

Utomhusluft

Luftkvaliteten kan komma att påverkas av ökade trafikmängder och andra utsläpp. Lokalt är en ökad trafikmängd och därmed ökade utsläpp att förvänta, dock

bedöms inte detta ske i en omfattning som äventyrar möjlighet att hålla sig inom ramen för gränsvärden för miljö kvalitetsnormen luft.

Vattenförekomster

Planområdet ligger inom Ramsjö kanals avrinningsområde som mynnar i havet (Västerhavet – Hallands kustvatten). Vattendraget Sågkanalen, som löper genom Långås, ska uppnå god ekologisk status till 2033 och har idag måttlig ekologisk status. Klassningen är baserad på förhöjda halter av fosfor i vattendraget på grund av utsläpp från jordbruk och enskilda avlopp. Genom att jordbruksmark omvandlas till bostäder i anslutning till Sågkanalen kan en positiv effekt för vattendraget förväntas, detta under förutsättning att efterföljande dagvattenhantering är adekvat.

Västerhavet – Hallands kustvatten ska uppnå god ekologisk status till år 2027 och har idag måttlig ekologisk status till följd av övergödning. Den ekologiska statusen är ej god då påverkanstrycket från båttrafik och hamnar är hög och det finns analyser av Tributyltenn (TBT) som tyder på att halterna är ställvist höga. I den dagvattenutredning som tagits fram för planförslaget konstateras att planens genomförande, med föreslagna dagvattenåtgärder, kan ske utan att miljö kvalitetsnormerna för berörda ytvattenförekomster riskerar att försämrats.

Föreslagen dagvattenhantering medför att flöden och föroreningsbelastning begränsas jämfört med befintlig situation, vilket innebär att planförslaget, under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs, inte bedöms motverka möjligheten att uppnå eller bibehålla gällande miljö kvalitetsnormer för berörda vattenförekomster eller orsaka negativ påverkan på nedströms markavvattningsföretag.

Omgivningsbuller

Trafikbullerutredningen (Bilaga D, Trafikbullerutredning) visar på att planförslaget klarar de riktvärden som finns gällande ljudnivå enligt Förordning (2015: 216). För att ekvivalent riktvärde vid uteplats (50 dBA) ska klaras krävs bullerskyddsåtgärder i form av en 2 meter hög bullerskärm (vall och plank) längs väg 767, samt 2,5 meter höga lokala skärmar vid uteplatserna för huslängan längs väg 767 för den västra delen.

Sociala konsekvenser

Möten mellan människor

Planförslaget skapar förutsättningar för ett socialt hållbart bostadsområde där möten mellan människor främjas i vardagen. Den centralt placerade parken utgör en viktig strukturerande del i området och utvecklas till en ny mötesplats. Parken är inte enbart för de boende inom planområdet utan även till för invånare i Långås i stort. Parken ges en utformning som uppmuntrar till vistelse, rekreation och spontana möten genom exempelvis öppna gräsytor, gångstråk och vistelsezoner. På så sätt blir parken ett socialt rum i tätorten där olika grupper kan mötas över generations- och intressegränser.

Planförslaget möjliggör även en blandad bostadsbebyggelse med variation i hustyper, såsom kedjehus och friliggande villor. Detta skapar förutsättningar för

att attrahera olika målgrupper vad gäller ålder, hushållssammansättning och socioekonomiska förutsättningar. En sådan variation kan bidra till att motverka segregation genom att öka möjligheterna till möten mellan människor med olika bakgrund, livsstil och erfarenheter. När människor med olika perspektiv delar samma vardagsmiljö stärks den sociala sammanhållningen och förståelsen mellan grupper.

Gaturummen inom området utformas med ambitionen att fungera som levande och sociala miljöer, snarare än enbart transportstråk. Genom en småskalig gatustruktur, begränsade körbanebredder och inslag av hastighetsdämpande utformning skapas goda förutsättningar för låg hastighet och ökad trafiksäkerhet. Detta bidrar till att gatorna upplevs trygga och tillgängliga för alla, inklusive barn och äldre. När gaturummen ges en tydlig koppling till bostädernas entréer och trädgårdar stärks också den informella sociala kontrollen, vilket ytterligare bidrar till trygghet. Även om detaljer såsom exakta vägbredder och hastighetsdämpande åtgärder inte regleras i detaljplanen, är det en viktig utgångspunkt i den fortsatta projekteringen att gaturummen ges en gestaltning som stödjer social interaktion, vistelse och ett aktivt vardagsliv (i linje med trädgårdsstadens gestaltungsprinciper).

Sammanfattningsvis bidrar planförslaget till att skapa ett område där både offentliga rum, bostadsstruktur och gatumiljö samverkar för att främja möten mellan människor och en långsiktigt socialt hållbar utveckling.

Hälsa och välbefinnande

Utöver att parken och naturområdena har potential att bli nya sociala rum i tätorten, vilket kan innebära ett ökat välbefinnande hos invånarna, är ytterligare en följd att dessa områden kan bli nya gröna rum i Långås, som bidrar till att människor lättare kan nå grönska och dess fördelar kopplat till hälsa och välbefinnande. En mer utbyggd cykelinfrastruktur, vilken möjliggörs genom detaljplanen, är också positivt för folkhälsan samt sett till jämställdheten. Detta då cykeln blir ett lättare transportval och behovet av att äga bil i området minskar.

Barnperspektivet

Planförslaget skapar förutsättningar för trygga och överblickbara gaturum med låg hastighet och begränsad genomfartstrafik, vilket gynnar gående och cyklister, särskilt barn. Utformningen bidrar till en säker trafikmiljö och god informell social kontroll. Den planerade parken tillför en ny grön närmiljö i direkt anslutning till bostäderna. Parken möjliggör lek, rörelse och vistelse samt kan nyttjas av närliggande skola och förskola som pedagogisk resurs för exempelvis utomhusundervisning och idrott.

Närheten mellan bostäder, skola och förskola skapar förutsättningar för korta och trygga skolvägar, vilket kan öka barns självständighet och möjligheter att gå eller cykla. Utifrån ett barnperspektiv bedöms planförslaget tillgodose barns behov av trygghet, lek, rörelse och tillgång till park/natur, i enlighet med barnkonventionens intentioner om barnets bästa.

Sett ur ett barnperspektiv är det positivt att planlägga bostäder i direkt anslutning av skolområde, då det möjliggör en ökad rörelsefrihet för barn i området. Genom

att utforma gaturum på ett sätt som skapar trygga skolvägar, vilket är en av de utpekade strategierna i Falkenbergs kommuns Cykelstrategi (2015-12-16), kan barnperspektivet i området stärkas ytterligare.

Tillgänglighet och trygghet

Planförslaget, med sin utgångspunkt i trädgårdsstadens principer, innebär en ökad tillgänglighet inom området genom ett finmaskigt nät av gång- och cykelstråk. Dessa kopplar samman bostäder, parkmiljöer och närliggande målpunkter såsom skola och service, vilket skapar goda förutsättningar för att röra sig till fots och med cykel i vardagen.

Planförslaget möjliggör förbättrad tillgänglighet genom ett utvecklat gatunät för flera trafikslag, parkeringslösningar samt belysning. Planläggning av park skapar även bättre tillgång till tillgängliga grönytor. Den planerade bostadsutvecklingen i Långås kan även bidra till att stärka underlaget för gång-, cykel- och kollektivtrafik i ett större sammanhang. Detta bedöms ge positiva effekter för både tillgänglighet och trygghet, inom planområdet och i dess närområde.

Den förbättrade tillgängligheten inom planområdet kan även bidra till att stärka incitamenten för utveckling av gång-, cykel- och kollektivtrafik i ett större sammanhang. Detta kan i förlängningen öka tillgängligheten och tryggheten även i anslutande delar av Långås.

Gaturummen och de offentliga miljöerna utformas med fokus på överblickbarhet och närvaro. God belysning, aktiva fasader och närhet mellan bostäder och gaturum bidrar till att fler människor vistas i området under dygnets olika tider. Principen om "ögon på gatan", att se och bli sedd, stärker den upplevda tryggheten och minskar risken för otrygga miljöer.

Skötsel och förvaltning av vegetation och gemensamma ytor, såsom park och grönstråk, är en viktig faktor för områdets långsiktiga tillgänglighet och trygghet. Välskötta ytor med god sikt, begränsad igenväxning och tydliga stråk bidrar till att miljön upplevs trygg och inbjudande.

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en tillgänglig, sammanhängande och trygg livsmiljö, där vardagsrörelser till fots och med cykel underlättas och uppmuntras.

9 Medverkande

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

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun