



**Falkenbergs
kommun**

Samrådshandling



Detaljplan för bostäder

del av Risarp 1:42

Falkenbergs kommun

Planbeskrivning

Upprättad 2022-04-05

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten

En detaljplan styr 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 samt eventuellt gestaltungsprogram. Dessa är inte juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen och fungera som ett stöd för hur detaljplanen ska tolkas i samband med till exempel bygglovsprövningar. Andra handlingar som upprättas som underlag till detaljplanen är grundkarta, fastighetsförteckning och olika slags utredningar.

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

Planhandlingar:

Planbeskrivning, 2023-03-06

Plankarta, 2023-03-06

Illustrationskarta, 2023-03-06

Övriga handlingar:

Primärkarta, 2022-03-04

Fastighetsförteckning, 2023-02-27

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-03-03 Falkenberg kommun

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2023-02-17 Sigma

Bilaga C Markteknisk utredning, 2023-02-17 Sigma

Handlingar finns på:

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens hemsida: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd 22 mars – 19 april

Samrådsmöte

Öppet hus med drop-in hålls **tisdagen den 28 mars mellan kl. 17-19 i lokal Hållbarheten (KS-salen)**, ingång från Rådhusorget, där det finns möjlighet att se och ställa frågor kring planförslaget.

Skriftliga synpunkter skickas till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Anna Paulsen anna.paulsen@falkenberg.se 0346 – 88 50 13

eller plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehållsförteckning

EN DETALJPLAN REGLERAR ANVÄNDNINGEN AV MARK OCH VATTEN	2
1 INLEDNING	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag	6
Planens bakgrund och handläggning	7
Preliminär tidplan	7
Läge, areal och markägförhållanden	7
2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Kommunala mål, strategier och program	8
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan	8
Planprogram	8
Detaljplaner	10
Fastighetsplan	10
3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	11
riksintressen och Natura 2000	11
Strandskydd och biotopskydd	11
4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	13
5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	13
Mark, vatten och vegetation	13
Natur	13
Fornlämningar	14
Geoteknik och radon	14
Översvämning	15
Djurhållning	15
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö	15
Befintlig bebyggelse	16
Planerad bebyggelse	16
Planförslaget	17
Buller och vibrationer	25
Offentlig och kommersiell service	25
Fritid, rekreation och lek	25
Trygghet och tillgänglighet	25
Gator och trafik	25
Buller och vibrationer	26
6 TEKNISK FÖRSÖRJNING	27
Vatten, spillvatten, Brandvatten	27
Dagvatten och skyfall	27
Värme, gas, el, bredband och opto	27
Avfall	28
Räddningstjänsten	28
7 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	28
Förordnanden	28
Genomförandetid och tidplan	28

Prövning enligt annan lagstiftning	28
Berörda markägare och förväntade exploatörer	29
Mark- och utrymmesförvärv	29
Ansvarsfördelning	29
Fastighetsplan, lovplikt	30
Förändrad fastighetsindelning	30
Ledningsrätter och servitut	30
Avtal	30
Planavgift	31
Planekonomisk bedömning	31
Gemensamhetsanläggning	32
lösen och ersättning	32
Utbyggnad och drift allmän plats	32
Utbyggnad och drift vatten och avlopp	32
Tekniska åtgärder	32
8 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	33
Fastighetskonsekvensbeskrivning	33
Miljökonsekvenser	33
Sociala konsekvenser	34
9 MEDVERKANDE	34

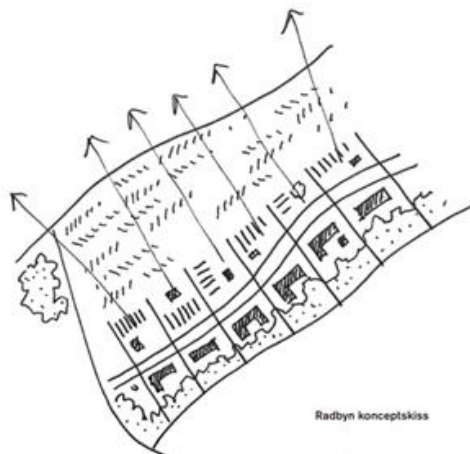
1 INLEDNING

Planens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för 18 tomter med friliggande enbostadshus i ett odlingslandskap. Bebyggelsens utformning och kulörer ska harmoniera med landskapet. Vidare är syftet att tillskapa en lokalgata med en anslutning till Långasandsvägen och att säkerställa dagvattenhantering och transformatorstation inom området. Detaljplanen möjliggör även för stor- och småskalig odling.

Planens huvuddrag

Bebyggelsen med 18 villatomter förläggs mitt bland gårdar, fält, skogar och ängar uppe på högplatån mellan Susedalen och havet. Bebyggelsemönstret är hämtat utifrån radbyn, ett historiskt bebyggelsesätt där byggnader förläggs i sträckning norr till söder längs en väg. Den har en upprepande struktur med tydligt definierade privata, gemensamma och offentliga ytor. Närliggande Eftra by är utformat som en radby.



Skiss som visar en radby. Illustration Kjellander Sjöberg

Utgångspunkten för detaljplanen har varit att integrera den nya bebyggelsen i jordbrukslandskapet utan att fragmentera den. Den södra delen av fastigheten lämnas oexploaterad samt en stor yta utmed Långasandsvägen så att den storskaliga jordbruksmarken kan fortsätta att brukas. Befintlig infart i befintlig dunge kommer att nyttjas som in- och utfart för området. Befintliga landskapselement som upplevelsen av en övergång mellan jordbruksmark och skogsmark, mägergrav och stenmur/gärdesgård behålls i största möjliga mån. Det tillskapas odlingslotter för de boende vilket bedöms kunna skapa en attraktiv boendemiljö i närheten av stor- och småskalig odling.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2009-06-09 § 112 dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva möjligheten för ny bebyggelse (bostäder) på Risarp 1:42.

Planarbetet påbörjades 2022-04-05 när planavtal tecknades.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, SFS 2010:900 (SFS 2022:1122). Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:8.

Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

Preliminär tidplan

Samråd mars-april 2023

Granskning höst 2023

Antagande vinter 2023 / vår 2024



Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Risarp/Kärreberg, väster om Eftra By och längst norrut utmed Långasandsvägen (vägen mellan Eftra och havet) cirka 10,5 km söder om Falkenberg.

Planområdet omfattar cirka 80 000 m² (8 hektar) på del av fastigheten Risarp 1:42. Marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare.



Kartbild med lokalisering



Flygfoto där planområdet är markerat i vitstreckad linje

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I denna planen har speciellt Arkitekturprogram för Hallands inland varit vägledande och Klimatanpassningsplan inritning fysisk planering antagen 2021-06-15 § 164.

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 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

- Ett föredöme inom hållbarhet
- Velfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan är området inte utpekad. Översiktsplanens generella rekommendationer för delområde Kusten är att ny bebyggelse ska prövas restriktivt, och i första hand lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse som är möjlig att kollektivtrafikförsörja och där avloppsvatten (inklusive dagvatten) kan tas om hand på ett tillfredsställande sätt. Kontakten med havet från vägar och innanförliggande områden, ska särskilt värnas, i synnerhet i de få avsnitt som bjuder på

havsutsikt. Ny bebyggelse får inte ha betydande negativ påverkan på det rörliga friluftslivet. Strövområden utmed såväl havet som i anslutning till bebyggelseområden ska bevaras. Tillväxten bör i kustområdet helt ske genom permanentning av fritidshus och nybyggnation inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning med bostäder som placeras i närhet till Eftra by och befintliga gårdar.

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

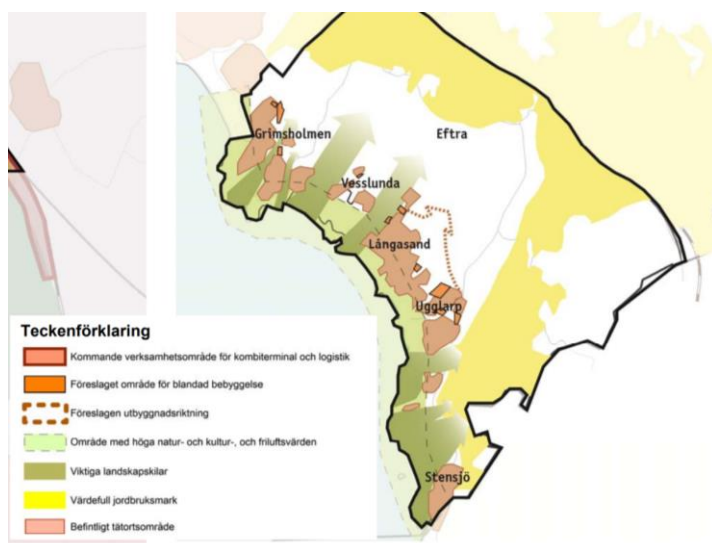


Bild på struktur och utbyggnadsinriktning för södra kusten i ÖP 2.0

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Planförslaget innebär att en skogsridå av skogsmark som inte har betydelse för skogsnäringen tas i anspråk. Skogsmarken i öster på fastighet Eftra 5:7 bedöms inte skadas eller försvåra rationellt skogsbruk. Planförslaget innebär att mindre del av jordbruksmarken som brukas tas i anspråk men innebär inte att jordbruksmarken fragmenteras eller delas upp. Översiktsplanen 2.0 är en del i att marken i Falkenberg lokaliseringens prövas och är vägledande. Den anger utgångspunkter och riktlinjer för lokalisering och utformning av den byggda miljön och omfattar grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden.

Planområdets avgränsning och bebyggelsen har utformats med hänsyn till befintliga landskapselement och landskapsbild. Behoven med bostäder bedöms inte kunna tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Området bedöms lämpligt för bostäder.

Dagvattenutredningens föroreningsanalys kommer visa om att dagvattenutsläpp kommer att medföra någon negativ konsekvens på recipient. Det bedöms i dagsläget inte finnas någon övervägande risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

Riksintressen och Natura 2000

Riksintresset för högexploaterad kust enligt Miljöbalken 4 kap 4 § berör hela planområdet.

Riksintresset för kust-turism-friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap 2 § berör hela planområdet.

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB som anger att fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Planområdet omfattas av Hallands kustområde, i 4 kap 2 § MB anges att inom dessa område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Inom kustområdena kan exploatering ske om de inte möter något hinder inom 2-8 §§ MB och om de kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Falkenbergs kommun växer och behöver fler bostäder, det sker inflyttning till både permanentboende och för fritidsbebyggelse. Bostäder ses som ett samhällsintresse. Detaljplaneförslaget möjliggör ett flertal nya bostäder och kommunen bedömer därför att exploateringen kan betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Falkenbergs kommun har en uttalad ambition om att hela kommunen ska växa, inte bara staden. Tillkomst av nya bostadsområden i kustområdet ska dock ske med varsamhet och nybyggnation bör ske inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden. Planförslaget bedöms förenligt med hushållningsbestämmelserna och bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintressena.

Aktuellt område bedöms lämpligt att bebygga då det ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med gårdar vid Risarp och närheten till Eftra By. Bebyggelsen sker i närheten av Långasandsvägen som går ner till Långasand och havet som är cirka 3,3 kilometer bort. Utbyggnaden i dessa lägen påverkar inte naturen närmast hav, strand och strandängar som karakteriserar kustområdet. Riksintresset för högexploaterad kust bedöms därmed inte påverkas negativt då den föreslagna bebyggelsen är långt ifrån strandzonen och bedöms komplettera befintlig bebyggelse i området. Kopplingen till områdets rörliga friluftsliv bedöms inte påverkas negativt, kopplingen och tillgången till skogsområdet bibehålls.

Exploateringen bedöms inte innebära påtaglig skada på området geografiska natur- och kulturvärden då stor hänsyn tagits till befintliga landskapselement. Naturvärden som finns på befintlig jordbruksmark och skogsmark kommer till stor del att kvarstå då exploateringen tangerar bägge men inte fragmentera marken. Landskapsbilden med ett öppet landskap kommer som helhet att bestå, dock kommer bebyggelsen att vara väl synlig från Långasandsvägen men att bebyggelsen placeras med ett avstånd från vägen och att bebyggelsen får stöd från skogen. Dungen som avskiljer de olika åkermarkerna inom fastigheten bibehålls delvis för att den visuella upplevelsen med ett avbrott i landskapet ska bestå. En stor yta för jordbruk bibehålls och planläggs som kan fortsatt brukas, den kompletteras med gemensamma ytor med odlingstegar som skapar möjlighet att lokalt producera egna produkter och möjlighet till umgänge.

Närmaste Natura 2000-område är naturreservatet Ullarp som ligger cirka 2,5 km från planområdet. Grimsholmens naturreservat ligger cirka 4,5 km sydväst från planområdet. En exploatering inom planområdet bedöms inte påverka natura 2000-områdena negativt enligt undersökning om betydande miljöpåverkan (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Cirka 1 km nordöst finns ett riksintresse för naturvård (Suseån-Slissån) som inte bedöms påverkas negativt.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Biotopskydd gäller för gärdesgård och mägergravar enligt Miljöbalken (1971:948). Ansökan om dispens från biotopskyddet för att göra öppningar i gärdesgården och flytta stenar kommer att skickas in. Dispens beslutas av Länsstyrelsen. Placering av gärdesgårdar och mägergravar inom naturmark ska bevaras i sin helhet. Utgångspunkten till planförslaget har varit att landskapselementen ska ändras så lite som möjligt.



Bild på gärdesgård i plangränsen söderut och ut mot Långasandsvägen

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Det har genomförts en undersökning kring betydande miljöpåverkan 2023-03-03 där genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan). Skälen för bedömningen är att den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program och ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön enligt (bilaga A). De faktorer som påverkas är framför allt förändrad markanvändning, påverkan på naturvärdesobjekt som är biotopskyddade och eventuell påverkan på kulturhistoriska lämningar.

Avledning av dagvatten eller skyfall och dess eventuella påverkan uppströms eller nedströms kommer att utredas i VA-utredningen.

5 Förutsättningar och förändringar Mark, vatten och vegetation

Planområdet på cirka 8 hektar utgörs till största delen av jordbruksmark som planläggs som jordbruksmark på cirka 4,5 hektar. Mark som planläggs för bostäder eller naturmark i planområdet består av skogsmark cirka 1,2 hektar med blandad uppvuxen skog med främst lövträd som björk, jordbruksmark cirka 1,6 hektar av klass 5 av 10 samt övrig mark med vegetation av sly på cirka 1,3 hektar. Det finns ingen information att skogen inom planområdet skulle ha höga naturvärden eller vara skyddad.

Landskapet är öppet med trädridån som skapar en rygg, området är svagt kuperat och nivåskillnaderna är cirka 2 meter.

Grundvattenavläsning från grundvattenrör visar på grundvatten 1,20 till 1,66 meter under markytan enligt den geotekniska undersökning som har gjorts för området (Bilaga B, Geoteknisk utredning).

Fornlämningar

Arkeologisk utredning ska genomföras för planområdet.

Inga kända lämningar finns inom planområdet. I närområdet finns dessa lämningar:

På den södra delen av fastigheten finns en boplats (långsmal form) med lämningsnummer L:1996:7471.

I väst finns en fyndplats för fornlämningar (rund form) med lämningsnummer L1997:2611.

I nordväst finns ett gravfält (form som en njure) med lämningsnummer L1997:2459.



De blå fälten visar fält med fornminnen i närområdet.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (Bilaga B, Geoteknisk utredning) samt en markteknisk undersökning av Sigma 2023-02-17. Marknivån vid de utförda undersökningspunkterna inom området varierar mellan ca +36.2 och +38.9 (Bilaga C Markteknisk utredning). Området är relativt plant och utgörs av åkermark, sly, buskage och träd. Marken utgörs av silt, lera och mulljord som underlagas av sandmorän. Marken bedöms inte vara skredbenägen eller påvisa stabilitetsproblem. Platta på mark som grundläggning kan vara lämpligt för planerade byggnader. I de södra delarna ut mot Långsandsvägen rekommenderas vidare utredning i samband med projektering för att undersöka sättningsegenskaperna, utbredningen och mäktigheten av det lerlager som identifierats.

Inför granskningsskedet av planförslaget kommer en mätning av radon att genomföras. Tidigare mätning i samband med den geotekniska undersökningen misslyckades. Den södra delen av planområdet undersöktes 1991 där området bedömdes ha lågrisk för radon.

Översvämning

Planområdet ligger på ca +32,2 meter över havet. Information om höjdsättning och avledningsvägar kommer att utredas i VA-utredningen. Förslag är att tomterna markhöjs med 0,5 meter och att bebyggelsen ska placeras minst 0,4 meter över planerad gatas nivå.

Eventuella framtida klimatförändringar kan påverka området på olika sätt. I Falkenbergs kommuns Klimatanpassningsplan beskrivs flera olika faktorer som havsytehöjning, kraftigt skyfall och vattendrag vid maximalt flöde bidra till översvämning. Sett till dagvatten- och skyfallshantering planläggs en större yta med NATUR där en dagvattendamm/översvämningssyta kan placeras. Ytan förläggs vid en lokal lågpunkt inom området där det i dagsläget ibland samlas vatten som vid skyfall. Ytan för teknisk anläggning E₁ är större än den planerade dammen vilket för att det finns en stor yta där vatten kan samlas. Då planområdet inte ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten måste huvudmannaskapet för dagvattenhantering åläggas en gemensamhetsanläggning eller en förening. Angränsande till planområdet finns det få hårdgjorda ytor vilket är bra i förhållande till markavvattnings och upptagningsförmåga. Beräkningen utifrån ökande nederbördsmängder hanteras i avsnittet om teknisk försörjning och dagvatten. Årsmedeltemperaturen bedöms i klimatanpassningsplanen kunna öka i framtiden där den ökar något mer i inlandet än vid kusten. I Falkenbergs kustområde finns det beräkningar att ökningen kan bli mellan 2,4-4 grader. Värmebölja är en annan problematik men som främst drabbar områden med tätare bebyggelse och stor andel hårdgjorda ytor. Planområdet omfattar både grönsatser som kan fungera temperaturreglerande genom skugg effekter samt innehåller vattenytor (damm) som även kan vara temperatursänkande.

Djurhållning

Ingen känd djurhållning i närheten av planområdet.

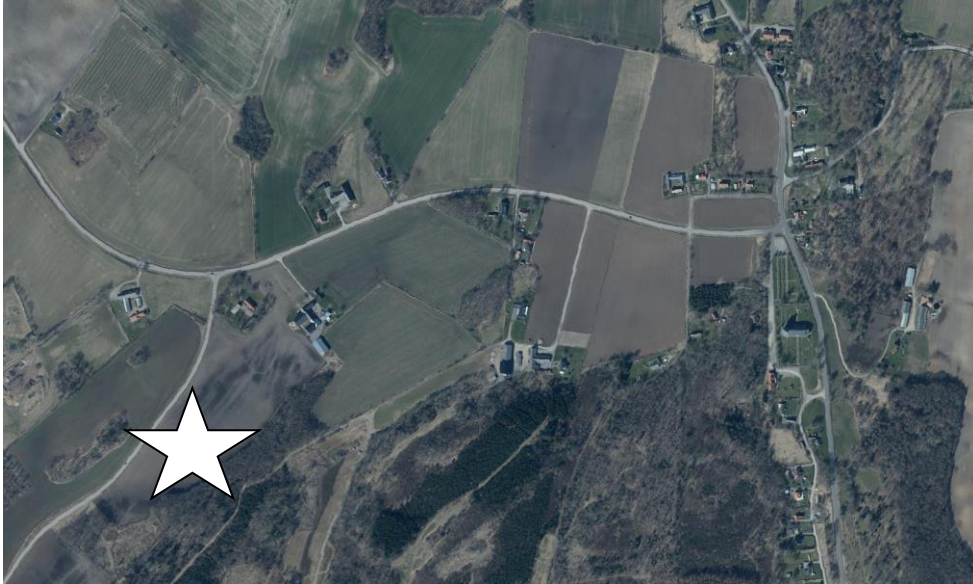
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Landskapet består av öppna fält med långa vyer, skogsdungar som bryter av och gårdar. I Eftra by är bebyggelsen placerad som en radby med byggnader placerat utmed vägen i nord-sydlig riktning. I Långasand finns det ett släpp med enstaka bebyggelse innan det mer tätbebyggda Långasand börjar med äldre och nyare fritidshus.

Placering och utformning av bebyggelsen inom planområdet har tagit hänsyn till landskapsbilden och struktur utifrån befintliga landskapselement som den inklädd i. Skogen fungerar som ett visuellt stöd och ett stort avstånd till Långasandsvägen hålls för att bebyggelsen inte ska bli för framträdande och därmed påverka upplevelsen av ett öppet landskap negativt. Utformningsbestämmelserna med tillåtna fasadkulörer skapar även möjligheter för att bebyggelsen ska ses som en sammanhängande miljö tillsammans med befintlig miljö. Arkitekturprogrammet för Hallands inland har varit inspiration till egenskapsbestämmelserna för bebyggelsen.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse karaktäriseras av gårdar med bostadshus och ekonomi-
byggnader med ömsom jordbruksmark. I Eftra by finns en kyrka och lite tätare
bebyggelse med bostadshus utmed väg 662 liksom en radby.



Stjärnan på bilden markerar centrum av planområdet



Norr om planområdet finns några gårdar där det domineras av faluröda byggnader.

Planerad bebyggelse

I radbyn ligger husen på rad längs den nya lokalgatan, byggnaderna är placerade i skogsbrynet och på ängsmark/jordbruksmark. Strukturen med radbyar är vanlig i Sverige och återfinns i Eftra by.



Skiss visar hus och odling i ett nära sammanhang. Illustration av Kjellander Sjöberg

Framför husen i mitten av planområdet ligger lokalgatan och en lång remsa med odlingsmark med möjlighet till privat eller gemensam odling för de boende. Mindre byggnader som komplement till odling som mindre växthus eller redskapsbodar får uppföras. Strukturen sparar jordbruksmarken i ett sammanhängande fält mot Långasandsvägen. Placering och utformning inom planområdet har tagit hänsyn till landskapsbilden och befintliga landskapselement som bebyggelsen inkilas i. Skogen fungerar som ett visuellt stöd och ett stort avstånd till Långasandsvägen hålls för att bebyggelsen inte ska bli för framträdande och därmed påverka upplevelsen av ett öppet landskap negativt.



Skiss visar hur bebyggelsen uppfattas från Långasandsvägen. Illustration av Kjellander Sjöberg

Den privata odlingen skapar möjlighet till social samhörighet och till delande av kunskap och resurser och till egen matproduktion. Finns stora möjligheter att kunna använda dag/regnvattnet som resurs genom lagring och bevattning. Odlingssmarker har generellt låg andel biologisk mångfald som däremot återfinns generellt mer i trädridåer och i skogsmiljöer. Planområdet tangerar både jordbruksmark och skogsmark, utgångspunkten har varit att byggnationen inte ska påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden.

För den nya bostadsbebyggelsen med 18 villatomter införs bestämmelser som reglerar storlek, placering och utformning. Bebyggelsen delas upp i två olika byggnadstyper: *Skogsläge* och *Ängsläge* som har olika förutsättningar och bestämmelser. Det finns egenskapsbestämmelser (p_{1-4}) som reglerar byggnaders placering till fastighetsgräns gällande huvudbyggnad respektive komplementbyggnader. Arkitekturprogrammet för Hallands inland har varit inspiration till egenskapsbestämmelserna för bebyggelsen.

Vit fasadkulör tillåts inte enligt egenskapsbestämmelsen f_3 utan fasadkulör ska utgöra jordnära kulörer som exempel brunt, svart, grönt, rött eller gult. Laserad träfasad är även tillåtet. Detta för att bebyggelsen inte ska stå ut utan harmoniera med naturens kulörer eller den traditionella faluröda kulören. Nedan visas några kulörer i olika nyanser som bedöms smälta in och harmoniera med naturens egna kulörer. Vit kulör tillåts inte då den sticker ut och gör bebyggelsen extra synlig från håll.

Skogsläge

Här kan husen krypa in på tomten och omhuldas av träd. Naturen får komma nära och skapa privata rum i trädgården. Trädkronor bildar blickfång från takfönster eller en andra våning.

Minsta fastighetstorlek är 900 m². Fastigheternas större träd ska i möjligaste mån bevaras för att karaktären av hus i skog ska värnas. Huvudbyggnaden får ha en högsta nockhöjd på 8 meter vilket möjliggör för ett tvåplanshus. Totalt får en största byggnadsarea om 150 m² för komplement-byggnad och huvudbyggnad byggas.

Källare får inte uppföras, däremot kan suterrängvåning byggas i det nordöstra området nära skogen om det finns stöd av terrängen för denna byggnadstyp. Generellt ska hus väljas efter tomten och dess förutsättningar då att så lite markförändringar utförs för att skapa hus i skogsläge.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får uppföras 1 meter från gräns, dock ska ett avstånd på 6 meter framför en garageport eller carport lämnas för att möjliggöra för uppställning av en bil.

Pulpettak är inte tillåtet då det ses som en främmande takform som skiljer sig från den mer omgivande bebyggelsens uttryck med hus på landsbygden som ofta utgörs av sadeltak vilket beskrivs i arkitekturprogrammet för Hallands inland. Pulpettak bygger på mer på asymmetri än på sadeltakets symmetri och mer avvägda proportioner. Sadeltak, kuverttak eller till exempel platta tak som är flacka eller svag lutning är tillåtet. Husens tak är stilbärare och pulpettak med ett takfall eller med brutet takfall som gör ena fasaden är högre än den andra.



Bild på hus med mycket träd på tomten.

Ängsläge

Utsikten över landskapet och den öppna känslan ska värnas. Ängsmark eller jordbruksmark kommer in på knuten. Gärdesgårdar skapar naturliga tomtindelningar.

Minsta fastighetstorlek är 850 m². Endast friliggande bostadshus tillåts. Huvudbyggnaden får ha en högsta nockhöjd på 7,5 meter vilket möjliggör för ett enplanshus med inredd vind. Totalt får en största byggnadsarea om 170m² för komplementbyggnad och huvudbyggnad byggas. Källare får inte uppföras.

På vissa fastigheter kan hus placeras 3 meter från gata där det eftersträvas att byggnaderna placeras på rad med likande avstånd till lokalgata för att skapa en enhetlig gatubild. 4 meter gäller från huvudbyggnad till annan gräns. Komplementbyggnad får uppföras 1 meter från gräns, dock ska ett avstånd på 6 meter framför en garageport eller carport lämnas för att möjliggöra för uppställning av en bil. Detta leder till att huvudbyggnaden blir mer framträdande och att komplementbyggnader underordnas.

Tak ska utgöras av sadeltak för att skapa en enhetlig och traditionell bebyggelse enligt egenskapsbestämmelse f₂. Dessa hus blir det mest framträdande från Långasandsvägen vilket motiverar att de får en tydligare utformning i enlighet med arkitekturprogrammet för Hallands inland.



Bild på hus med baksida mot ängsmark.

Planförslaget

Allmän plats

GATA₁

Gata₁ Lokalgata

Lokalgata med infart från Långasandsvägen avsedd för biltrafik med låg hastighet i bostadskvarter. Vägbredd 7 meter möjliggör för gata, belysning och elskåp. Lokalgatan förses med två vändplaner med 20 meter i diameter. Lokalgatan möjliggör för åtkomst till skogsvägen men i övrigt ingen genomfartstrafik.

Motiv: Allmänt behov av ny lokalgata för att nå fram till nya fastigheter.

NATUR

NATUR.

Friväxande grönområde som endast har ett begränsat underhåll. Även mindre parkvatten och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Motiv: Säkerhetsställa att området bevaras som grönområde och gröna stråk invid bebyggelse. Samt hantering av skyfall och dagvatten.

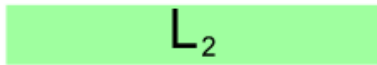
Egenskapsbestämmelser

g₁ Markresarvat för gemensamhetsanläggning

Yta för gemensamhetsanläggning.

Motiv: Möjliggör ett markresarvat för gemensamhetsanläggning för vägändamål inom område för GATA₁.

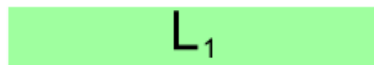
Kvartersmark



L₂ Odling.

Odling är en undergrupp och en precisering av användningen odling och djurhållning. Avser jordbruk i stor skala med odlingsbar jordbruksmark, inte djurhållning.

Motiv: Tydliggöra att bostäder angränsar till jordbruksmark och för att säkra användningen och att marken kan fortsätta brukas.



L₁ Odling – Koloniområde.

Koloniområde är en undergrupp och en precisering av användningen odling och djurhållning. Koloniområde avser trädgårds- koloni- och odlingslotter. Även verksamhetsknuten försäljning ingår samt de byggnader som behövs för odlingen.

Motiv: Möjliggöra för mark som kan nyttas till privata eller gemensamma odlingslotter till de boende inom området. Möjliggöra för anordningar att lagra och dag/regnvatten för bevattning. Byggnader som kan uppföras är mindre komplementbyggnader tillhörande odling som redskapsbodar, växthus eller liknande. En remsa 2 meter från lokalgatan är inte byggbar på grund av trafiksäkerhet.



E₁ Dagvattendamm, transformatorstation.

Dagvattendamm och transformatorstation är en precisering av teknisk anläggning. VA anläggning, dagvattendamm eller transformatorstation är tillåtet inom användningen.

Motiv: Säkerhetsställa att funktioner för hantering av vatten och el kan lösas inom planområdet då de är en förutsättning för planförslaget.

e₃ Största byggnadsarea 50 m²

Avser byggnadsarea för transformatorstation som får uppföras inom användningsområdet, max 50m².

Motiv: Reglering av maximal tillåten storlek av byggnad för transformatorstation.

g₁ Markresarvat för gemensamhetsanläggning

Yta för gemensamhetsanläggning.

Motiv: Möjliggör ett markresarvat för gemensamhetsanläggning för ändamålet dagvattenhantering inom område märkt NATUR samt gemensamhetsanläggning för gata/vägändamål.

u₁ Markresarvat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Möjliggör ett markresarvat för ledningar under mark som måste vara tillgängliga.

Motiv: Det går VA ledningar som ska vara tillgängliga och får inte överbyggas.

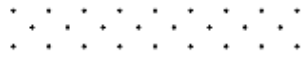
B

B Bostäder.

Bostäder av varaktig karaktär i form av friliggande enbostadshus.

Motiv: Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya bostäder i form av enbostadshus.

Markens nyttjande



Marken får inte förses med byggnad

På marken får inga byggnader uppföras.

Motiv: Reglera byggnaders placering i förhållande till anslutande gata eller fastighet.

Säkerhetställa god brandsäkerhet och en enhetlig bebyggd miljö med mellanrum mellan huvudbyggnaderna.

Byggnaders höjd

h_1 Högsta nockhöjd är <angivet< meter.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter

Motiv: Möjliggöra för 1-1,5 planshus.

h_1 Högsta nockhöjd är 8 meter

Motiv: Möjliggöra 1-2 planshus.

Placering och utformning

p_1 Garage/carport ska placeras minst 6 meter från lokalgata.

Komplementbyggnad som avser garage/carport ska placeras minst 6 meter från lokalgata för att möjliggöra för biluppställning.

Motiv: Säkerhetsställa god sikt ut mot gata samt möjliggöra för biluppställning fram port eller öppning..

p_2 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter till fastighetsgräns

Motiv: Reglerar placering och avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgränser som inte är mot lokalgatan.

p_3 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns förutom mot lokalgata.

Reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns som inte avser gräns lokalgata..

Motiv: Reglerar placering och avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgränser.

p_4 Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Reglerar att komplementbyggnad som garage, carport eller gäststuga eller likande ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Reglerar placering och avstånd från komplementbyggnad till fastighetsgränser.
Framför

f₁ Pulpettak är inte tillåtet.

Pulpettak är inte tillåtet med ett takfall eller brutet pulpettak med två takfall. Alla andra takformer är tillåtna inom planområdet.

Motiv: Pulpettak med ett enda takfall eller brukna pulpettak ses som främmande i bebyggelsen på landsbyggen. Bebyggelsen syftar till att upplevas som traditionell eller lågmäld där den ska smälta in mer i naturen i enlighet med arkitekturprogrammet för Hallands inland.

f₂ Endast sadeltak.

Sadeltak är en takform där två släta takfall möter varandra i en taknock. Även mansardtak ingår i sadeltak.

Motiv: Sadeltak är en traditionell takform som förstärker upplevelsen av en arkitekturen i inlandet i enlighet med arkitekturprogrammet för Hallands inland. Bestämmelsen säkerhetsäller även en enhetlig gestaltning för bebyggelsen som är mest synlig från Långasandsvägen.

f₃ Vit fasadkulör är inte tillåtet.

Kulör på fasad får inte vara vit. Fasaderna ska utgöras av en mer jordnära kulörpalett eller trären fasad.

Motiv: Vit fasadkulör är inte tillåten då den skapar en för stor kontrast till naturens färger och syns lätt från håll. Bebyggelsen är tänkt att smälta in och ska då i naturens färger.

f₄ Endast friliggande Enbostadshus.

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

Motiv: Inte möjliggöra för radhus eller kedjehus.

f₅ Endast mindre växthus eller redskapsbodar.

Bebyggelse inom L₁ Odling får endast utgöras av redskapsbodar, växthus eller likande.

Motiv: Begränsa bebyggelsetyp inom användningsområdet och förtydliga syftet med användningen.

b₁ Källare får inte finnas.

Källare på byggnaderna är inte tillåten.

Motiv: På grund av risken för översvämning eller höga grundvattennivåer inom planområdet tillåts inte källare.

e₁ Största byggnadsarea är 250 m² inom användningsområdet.

Största tillåtna byggnadsarea inom användningsområdet L₁ Koloniområde är totalt 250m².

Motiv: Begränsa tillåtna maximala bebyggelseytan för redskapsbodar, växthus eller likande.

e₂ Största byggnadsarea är <angivet> m² per fastighet

Största tillåtna byggnadsarea inom varje fastighet inom användningsområdet bostäder.

Motiv: Begränsa och ge möjlighet för både byggnation av huvudbyggnad och komplementbyggnad ino varje fastighet. 4

e₃ Största byggnadsarea är 50 m².

Inom området för L₁ Odling – Koloniområde.

Motiv: Begränsa största byggnadsarea för växthus eller redskapsbodar inom odlingslotter.

Villkor för lov

a₁ Bygglov får inte ges för bostäder förrän VA och gatuanläggningar har kommit till stånd.

Motiv: Säkerhetsställa att utbyggnaden görs innan de planerade tomterna bebyggs eller ansöker om bygglov.

Skydd mot störningar

Inga störningar bedöms påverka planområdet. Inga skydd är därmed inskrivna i detaljplanen.

Buller och vibrationer

Ingen trafikbullerutredning har tagits fram och planbeskrivningen innehåller ingen en redovisning av beräknade värden med hänsyn till bullersituationen anses obehövt, då planerade bostadsbyggnader kan antas utsättas för omgivningsbuller i mindre omfattning.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen kommersiell service. Kommunal service såsom förskola, F6 skola och livsmedelsbutik ligger cirka 5 km från planområdet i Slöinge. I Slöinge finns även annan kommersiell service. I Långasand finns strand, tennisbanor med mera ca 3,5 km bort.

Friytor, rekreation och lek

Inom planområdet finns inget krav på lekplats men detaljplanen möjliggör för lekplats inom område för NATUR. Planområdet har tillgång till skogsområde, på lokalgatan förekommer ingen genomfartstrafik och den avses vara anpassad för biltrafik med lägre hastighet. Det finns ingen trafikseparering för gång- eller cykelbana inom eller i anslutning till planområdet.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns i Getinge skola ca 10 km bort eller ett flertal i Falkenbergs stad. På www.msb.se finns uppdaterad info om var skyddsrum finns.

Gator och trafik

Gång- och cykel

Det finns ingen separerad gång-cykelväg inom eller i anslutning till planområdet. Kattegattleden (cykelled) ligger 1,5 km från planområdet, cykelleden sträcker sig från Göteborg till Helsingborg.

På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken.

Motortrafik

Planområdet angörs med bil från Långasandsvägen, sikten vid in-utfart bedöms som god. Lokalgatan är anpassad efter för biltrafik med lägre hastighet. Vägområde är 7 meter som möjliggör för maximalt 6 meter bred gata samt belysning och elskåp. Lokalgatan förses med två vändplaner med 20 meter i diameter. Lokalgatan möjliggör för åtkomst till skogsvägen men i övrigt ingen genomfartstrafik.

Väg 662 är en statlig väg (sträckan Eftra by till Suseån) som har en hastighetsbegränsning på 70 km/timmen. En trafikalstring för tillkommande trafik som genereras för de tillkommande 18 villor uppgår till ca 116 resor per dygn med bil. Påverkan på väg 610 och 662 bedöms vara liten.

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Kollektivtrafik

Avstånd till busshållplats Långasandsvägen: ca 450 meter där linje 509 Falkenberg - Ringsegård - Boberg trafikerar med ca 4 turer / enkel väg på vardagar.

Avstånd busshållplats: Eftra korsvägen ca 1,4 km. Där linje 350 Halmstad - Gullrandstorp - Haverdal - Skipås - Falkenberg trafikeras med 11 turer/ enkel väg på vardagar.

Området har förhållandevis bristfällig kollektivtrafik då Långasandsvägen inte trafikeras av kollektivtrafik. Det finns ingen trafikseparering från planområdet till busshållplatsen.

Parkering

Parkeringsnormen som är giltig vid bygglovsgivning ska användas. Parkering till respektive bostad ska ske på egen fastighet.

Laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, Brandvatten

Planområdet ingår i Vivab:s verksamhetsområde för vatten, spillvatten. Dagvatten ingår inte i verksamhetsområde utan ska lösas inom planområdet med enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen möjliggör för en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. En dagvattenförening är ett annat alternativ.

Bestämmelse a1 gäller då kommunen inte är huvudman: "Bygglov får inte ges för bostäder förrän VA och gatanläggningar har kommit till stånd".

Brandvatten kommer att utredas i VA-utredningen där mer information redovisas till granskning. Närmsta brandpost ligger 1,7 km längre söder ut Långasandsvägen.

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten finns längs planområdets västra gräns. Spillvattenledningen är en trycksatt ledning. Närmsta pumpstation är belägen cirka 0,7 km söderut. Ett självfallssystem för spillvatten bedöms inte vara ett alternativ på grund av att höjdskillnaden från planområdet till pumpstationen är liten. För spillvatten kan istället ett så kallat lågt trycksatt avlopp, förkortat LTA, användas inom planområdet. Ett system för LTA innebär att varje fastighet som är ansluten till ledningsnätet har en egen mindre pumpstation som trycker ut spillvattnet i ledningsnätet.

Dagvatten och skyfall

Drygt halva planområdet avvattnas norrut via diken. Resterande del avvattnas åt söder via en bäck som rinner längs den östra plangränsen i nord-sydlig riktning (utanför gårdesgården men innan traktorvägen). Både diken och bäckarna som avrinner åt norr och söder mynnar i förlängningen i vattendraget och ytvattenförekomsten Suseån. Det bedöms finnas goda förutsättningar att ta hand om skyfall och dagvatten inom planområdet och att mängden vatten som släpps ut från området idag inte ska öka.

Takvatten är förhållandevis rent, beroende på vilka material som används, och kan med fördel samlas upp och återanvändas. I norr skulle dagvatten från tak kunna tillvaratas för att användas vid bevattning på området för odlingslotter genom att det leds till underjordiska tankar. Ett alternativ kan vara att fördröja vatten i ett dike längs med planerad gata söderut.

I södra och mellersta delen av området föreslås dagvatten anslutas till en öppen dagvattenlösning i form av en dagvattendamm alternativt en översvämningssyta under E – teknisk anläggning. Dagvattendammen skulle därmed kunna variera med mängd vatten och kunna bli en yta för vattenlevande växter och biologisk mångfald.

Värme, gas, el, bredband och opto

Det behövs en transformatorstation där det ges möjlighet för en byggrätt på maximalt 50 m².

Strålningen från transformatorstation klingar snabbt av, så bostäder kan placeras nära (5 meter). De utgör inte heller någon särskild brand- eller miljörisk.

Inga ledningar för fiber inom planområdet enligt bredbandskollen.

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för fjärrvärmeverk i Falkenberg och bostäderna inom planområdet kan därmed inte ansluta sig till fjärrvärme.

Avfall

Närmaste återvinningscentralen ligger ca 5 km från planområdet i Slöinge.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. Planområdet är försett med vändplan med en diameter på 20 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Senast den 1 januari 2027 planeras att fastighetsnära insamling vara införd för hushållen.

Räddningstjänsten

Planområdet har en insatstid på längre än 10 minuter.

Endast villor finns inom planområdet.

Framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänsten, vägar 6 meter breda och vändplaner har 20 meter i diameter.

Kapacitet för brandvatten och om fler brandposter behövs kommer att utredas i VA-utredningen. Närmsta brandpost är idag 1,7 km bort i Långasand.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Förordnanden

Det finns inga förordnanden inom planområdet att ta hänsyn till.

Genomförandetid och tidplan

Genomförandetid 5 år.

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

Kommunen bör redovisa en tidplan för när och i vilken ordning detaljplanen är avsedd att genomföras.

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.

Miljöbalken (1971:948)

Inom planområdet finns biotopskyddade gärdesgårdar och mangelgravar. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna beslutas av Länsstyrelsen. Ansökan om dispens med mindre ändring/borttagning av gärdesgård som är placerad på kvartersmark för bostäder kommer att sökas. Placering av gärdesgårdar och mangelgravar inom naturmark ska på bevaras i sin helhet. Planförslaget har utgått ifrån att landskapselementen ska ändras så lite som möjligt.

Berörda fastigheter

RISARP 1:42 – Planområdet berör del av fastigheten.

EFTRA 5:7 – Fastigheten har ett vägservitut som passerar genom planområdet.

Hallandsbygd fastighets AB som är exploatörer och ägare till fastigheten Risarp 1:42, som planområdet berör delar. Har idag en arrendator som brukar åkermarken, ytan kommer att minskas något men planeras fortsatt att arrenderas ut.

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen bedömer att några förvärv inte krävs för detaljplanens genomförande.

Det ska dock vara möjligt att bilda ny fastighet för uppförande av tekniska anläggningar för t.ex. el- och VA-nät.

Inom planområdet så ska mark avseende NATURMARK och LOKALGATA upplåtas till allmän plats mark. Nätstation/transformatorstation ska kunna uppföras inom Teknisk anläggning E₁.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har privat huvudmannaskap även för GATA och NATUR.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär även att huvudmannen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för att ha ansvar för huvudmannaskap för Naturmark (NATUR och E₁), Lokalgata (GATA₁) och ODLING (L₁) eller lösas med förening.

Fastighetsägaren är ansvarig för odlingsmarken (L) som nyttjas för lantbruk och för närvarande är utarrenderad.

Fastighetsplan, lovplikt

Planbestämmelse då kommunen inte är huvudman "Bygglov får inte meddelas innan VA och gatanläggningar är färdigställda för aktuell fastighet"

Tidplan

Lokalgata och ledningar för el och VA bör vara helt utbyggt innan byggnation av bostadshus påbörjas. Nedgrävning av eventuellt fibernät samordnas lämpligtvis med övrig ledningsdragning. Därefter kan tomter inom kvartersmark för bostäder kan säljas och bebyggas. Planområdet planeras att bebyggas inom genomförandetiden (5 år).

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Exploatören har ansvar fastighetsbildning i samband med avstyckning av bostadsfastigheter.

Ledningsrätter och servitut

Det finns ledningsrätt (Akt. 1382-2017/59.1) för VA-ledning längs med Långasandsvägen.

Avtalsservitut finns för servitut avseende kraftledning. (Akt. XXX)

Nya ledningsrätter och ledningsservitut kommer att behöva skapas för utbyggda el- och VA-ledningar inom planområdet.

Inom planområdets västra del finns ett vägservitut avseende väg. Detta servitut ger Eftra 5:7 rätt att nyttja väg för skogstransporter. Akt. 1382IM-14/422.1

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören har ansvar för bildandet av Gemensamhetsanläggning som behövs för detaljplanens genomförande, drift och förvaltande.

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.

Gemensamhetsanläggning (GA) ska bildas för att ha ansvar för:

Naturmark (NATUR) kan exkluderas om det inte finns behov. Skötselplan kan upprättas, marken är inte tänkt omfatta en riklig skötsel utan bestå av mer vild natur.

Teknisk anläggning (e₁) – Damm för fördröjning av dagvatten ska anläggas för att säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten och minska risken för översvämning vid skyfall. VIVAB har inte något verksamhetsområde för dagvatten i området.

Lokalgata (GATA₁) - avsedd för biltrafik med låg hastighet i bostadskvarter. Angöring till området krävs.

ODLING (L₁). – Yta för koloni-/trädgårdsodling. Eventuella byggnader t.ex. förråd, växthus kan komma att ingå i GA.

Tillkommande bostadsfastigheter inom planområdet kommer att behöva få andel i Eftra GA:4 (Väg). Detta hanteras i lantmäteriförrättning vid avstyckning.

Ekonomiska frågor

Avtal

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och ägarna till Risarp 1:42 (exploatören). Exploateringsavtalet skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras exploatörens ansvar för iordningställande av de funktioner och ytor som krävs för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagande av föreliggande detaljplan. Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren-, spillvattennätet bör tecknas mellan FAVRAB och berörd markägare/exploatör. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Planavgift

Exploatören bekostar detaljplanen och någon planavgift tas inte ut i samband med bygglovsgivning.

Planekonomisk bedömning

Exploatören får kostnader för framtagande och genomförande av detaljplan, genomförande av planen med möjlighet till försäljning av tomter som intäkt.

VIVAB får inga stora kostnader då planområdet kopplar på befintliga VA ledningar som är dimensionerade för områdets tillkommande bostäder om inte allmänt verksamhetsområde inrättas.

EON får kostnader för utbyggnad av ledningsnät.

Inga stora ekonomiska konsekvenser för kommunen eller berörda förvaltningar.

Kultur-, fritids- och tekniknämnden påverkas då byggnationen bidrar till ökat behov av cykelvägar och idrotts-/fritidsanläggningar i området.

Barn- och utbildningsnämnden påverkas då potentiellt fler barnfamiljer kan bosätta sig i området som påverkar lokalbehovet av skola och förskola.

Hallandstrafiken får fler möjliga resenärer till deras busslinjer 350 och 509. Beroende på vilken årskurs och avstånd till skola kan skolbarn inom planområdet vara berättigade skolskjuts.

Lösen och ersättning

Ingen ersättning utgår till gemensamhetsanläggning, det bildas en ny.

Utbyggnad och drift allmän plats

Exploatör ansvarar för utbyggnad av allmän plats med gator, odling (koloniområde), dagvattenhantering, NATUR mark som kräver låg skötsel, lättare skötselprogram kan uppföras.

Ny gemensamhetsanläggning ansvarar för drift av allmän plats för gator, dagvatten och odling (koloniområde).

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Vivab ansvarar för befintliga VA ledningar då det kommer ansluta till verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Möjliga anslutningspunkter finns i den sydvästra delen av planområdet, i närheten av korsningen Långasandsvägen och den nya infartsvägen till området.

I ett VA-avtal som ska tecknas med Vivab bestäms om exploatören ansvarar t ex för utbyggnad av lokala ledningar byggs ut och anslutning till anslutningspunkt för kommunalt VA (vatten och spillvatten).

Dagvattenhantering hanteras av ny gemensamhetsanläggning som byggs ut av exploatör och driftas av gemensamhetsanläggning eller förening.

Kapacitet och om det behövs fler brandposter kommer att utredas i VA utredningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av elledningsnät som sannolikt kräver en ny transformatorstation.

Nya VA-ledningar från avlopps stam till de nya bostädernas fastighetsgränser.

Behov av brandvatten kommer att utredas i VA-utredningen.

Utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark ansvara exploatör för. Det kan omfatta bland annat byggnation av damm för fördröjning av dagvatten.

Ingen ledningsflytt krävs. Befintliga VA ledningar i plangräns mot Långasandsvägen ligger kvar, marken förses med en begränsning att marken inte får bebyggas så att de fortsatt blir tillgängliga.

Nya ledningar för fiber kan eventuellt byggas ut. Inom planområdet finns inga fiberledningar enligt ledningskollen.

Byggnation av ny lokalgata.

8 Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Servitut som ger Eftra 5:7 rätt att nyttja väg över Risarp 1:42 för skogstransporter kommer att påverkas. För att fortsatt möjliggöra för nyttjande av väg behöver servitutet ändras eller ett nytt servitut upprättas alternativt att denne inkluderas i Ga för lokalgatan. Eftra 5:7 har dock möjlighet att ta sig in till skogsvägen på annat håll vilket kan påverka inkluderingen i Ga.

Det finns en samfällighet i plangräns i öster som inte bedöms påverkas negativt.

Inga nyttjanderätter eller annat behöver sägas upp.

Arealen för arrendet för jordbruksmarken kommer att behöva justeras/minskas, men kommer att fortsättas kunna brukas. Det finns kommunala föreskrifter som säger att spridning av gödsel inom detaljplan kräver tillstånd från miljö & hälsa. Så en planläggning kan påverka brukandet av jordbruksmarken.

Detaljplanen möjliggör för 18 stycken tomter som kan bebyggas med enbostadshus. De nya tomterna skulle kunna ingå med andelar i samfällighet Risarp S:2.

Ny gemensamhetsanläggning för väg, dagvatten och odling

Transformatorstation, som eventuellt kan styckas till egen fastighet.

Brukning av jordbruksmark kommer kunna fortsätta dock med begränsning i yta.

Kommunen kommer inte att drabbas negativt av planläggning.

Grannfastigheter eller kringliggande bebyggelse bedöms inte få en betydande negativ påverkan av detaljplanens genomförande.

Miljökonsekvenser

Enligt utredningen av betydande miljöpåverkan (Bilaga A) så beskrivs miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens natur- och landskapsvärden kommer delar av områdets karaktär att förändras från natur till tomtmark och jordbruksmarken kommer till viss del att försvinna. Dock förväntas den nya bebyggelsens lokalisering i jordbrukslandskapet skapa positiva värden i form av närhet till natur, möjligheter för odling och andra rekreativa friluftaktiviteter.

Vidare beskrivs det att ett genomförande av planen kan innebära en negativ påverkan på miljön. De faktorer som påverkas är framför allt förändrad markanvändning, påverkan på naturvärdesobjekt som är biotopskyddade och eventuell påverkan på

kulturrehistoriska lämningar. Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter blir dessa inte så betydande då förebyggande åtgärder kommer att vidtas.

Miljökonsekvensnormer och andra konsekvenser kommer att vidare utredas inför granskning.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av planenheten i samverkan med avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även fastighetsägare Hallandsbygd AB samt arkitekt från Kjellander Sjöberg deltagit.

Planenheten

Kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun