



Falkenbergs  
kommun

## Antagandehandling



Detaljplan för bostäder

### **Skogstorp 4:171 m fl**

Falkenbergs kommun, KS2020/220

Planbeskrivning

Upprättad 2023-09-07

Reviderad 2025-04-22, 2025-09-23

Laga kraft 2025-11-22

**M118**

# En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

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

## Planhandlingar

Planbeskrivning, 2025-09-23

Plankarta och illustrationskarta, 2025-09-23

Samrådsredogörelse, 2025-04-22

Granskningsutlåtande, 2025-09-23

## Övriga handlingar

Grundkarta, 2024-08-08

Fastighetsförteckning, 2025-04-16

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-03-22 EnSuCon

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2020-04-24 Norconsult

Bilaga C Arkeologisk undersökning, 2022-12-09 Kulturmiljö Halland

Bilaga D VA-utredning, 2020-05-15 Norconsult

Bilaga E PM – VA- och dagvattenutredning, 2024-09-19, rev 2025-04-09 Markera

# 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.....	6
Kommunala mål, strategier och program.....	6
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Detaljplaner.....	7
Fastighetsplan.....	8
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	8
Riksintressen och Natura 2000.....	8
Strandskydd och biotopskydd.....	9
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
5 Förutsättningar och förändringar.....	10
Mark, vatten och vegetation.....	10
Kulturhistoriska lämningar.....	10
Geoteknik och radon.....	10
Förorenad mark.....	10
Översvämning.....	10
Landskapsbild och bebyggelsemiljö.....	11
Planerad bebyggelse.....	11
Planförslaget.....	14
Buller och vibrationer.....	17
Offentlig och kommersiell service.....	19
Friytor, rekreation och lek.....	19
Trygghet och tillgänglighet.....	19
Skyddsrum.....	20
Gator och trafik.....	20
6 Teknisk försörjning.....	20
Vatten, spillvatten, brandvatten.....	20
Dagvatten och skyfall.....	21
Värme, gas, el, bredband och opto.....	21
Avfall.....	25

Räddningstjänsten .....	25
7 Genomförande av planförslaget .....	25
Organisatoriska och administrativa frågor .....	26
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Ekonomiska frågor .....	28
Tekniska frågor .....	30
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	30
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	30
Miljökonsekvenser .....	31
Sociala konsekvenser.....	31
9 Medverkande .....	31

# 1 Inledning

## Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av radhus, parhus och kedjehus inom fastigheten Skogstorp 4:171, uppförda i en till två våningar.

Detaljplanen syftar också till att säkerställa den befintliga dagvattendammen som inte är planlagd idag, samt ändra området som idag är reglerat som bussgata för att stämma med rådande förhållanden.

## Planens huvuddrag

Före planens genomförande omfattas delar av planområdet av detaljplanen M92 från 1993. Detaljplanen M92 möjliggör för bostäder med begränsat uppförande av bebyggelse inom fastigheten Skogstorp 4:171, då planen är hårt styrande av prickmark. Inom planområdet finns en tidigare planlagd bussgata, vilken aldrig blev utbyggd. Marken fungerar idag bland annat som ett dagvattendike. Genom att planlägga marken som natur säkerställs dagvattenhanteringen i området.

Skogstorp 4:171 är inte bebyggd och består idag av gräsmark, skog- och slypartier. Den planlagda bussgatan har aldrig använts som bussgata, utan i samband med uppförandet av de intilliggande radhusen 2022 anlades där ett dagvattendike.

Detaljplaneförslaget möjliggör för nya bostäder. Tillkomst av nya bostadsområden i kustområdet ska ske med varsamhet. Aktuellt område bedöms lämpligt att bebygga då det ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Den planerade bebyggelsen är en lämplig komplettering till den bostadsbebyggelse som finns i Skogstorp idag.

Planen möjliggör för upp till cirka 40 bostäder, i form av radhus, parhus eller kedjehus. Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse i upp till två våningar.

En dagvattendamm har tidigare anlagts på mark som inte är planlagd och regleras nu med bestämmelserna natur och damm för att säkerställa framtida dagvattenhantering.

## Planens bakgrund och handläggning

Sedan planen M92 vann laga kraft har området till viss del byggts ut och olika avvikelser från planen har medgivits. Under 2020 gjordes en ansökan om planbesked från mark- och exploateringsavdelningen då kommunen hade tecknat avtal med Kvartilen Fastigheter AB, gällande byggnation av bostäder inom fastigheten Skogstorp 4:171.

Kommunstyrelsen gav 2020-09-15 dåvarande kommunstyrelseförvaltning i uppdrag att inleda ett planarbete för fastigheten Skogstorp 4:171 m fl. Markanvisningen har därefter överlåtits till Wästbygg AB.

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

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

# Tidplan

Samråd höst år 2023

Granskning vår 2025

Antagande höst/vinter 2025



## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i nordvästra Skogstorp cirka 4 km nordväst om Falkenbergs centrum. Området avgränsas i norr av villabebyggelse, i väster av flerbostadshus i två våningar, i söder av nybyggda radhus uppförda i en våning och i öster av skogsbevädd mark och sly. Planområdet är cirka 2,4 ha stort och utgörs av fastigheten Skogstorp 4:171 samt en del av fastigheten Skogstorp 4:148. Marken inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun.



Bilden visar ungefärligt planområde markerat i blått, omgivande vägar och fastigheter.

## 2 Tidigare ställningstaganden

### Kommunala mål, strategier och program

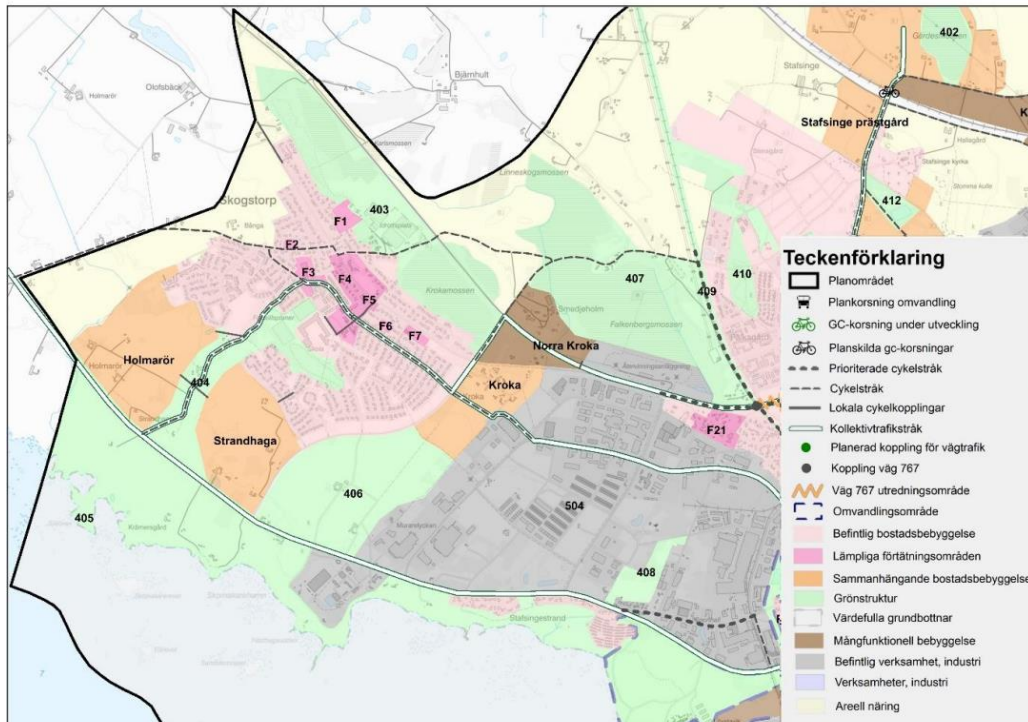
Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2023 en politisk viljeinriktning med tre definierade övergripande mål:

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

### Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar gäller för Falkenbergs kommun. I översiktsplanen är området

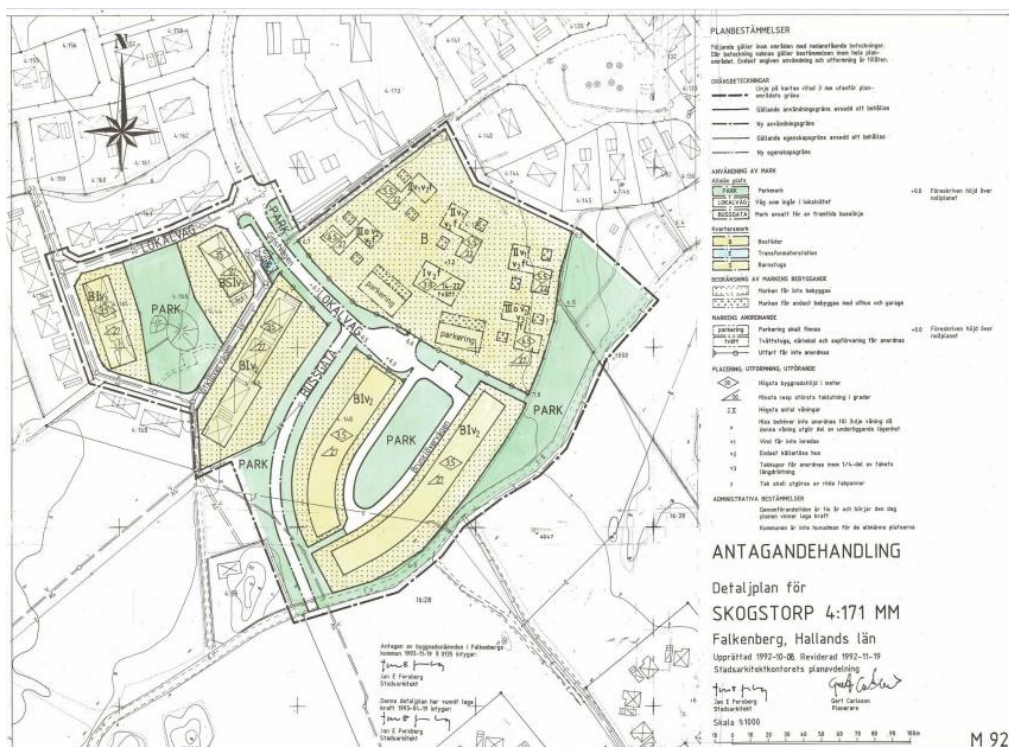
utpekad som befintlig bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändning. Den fördjupade översiktsplanen förstärker översiktsplanens rekommendation om vikten av förtätning i första hand och omvandling av områden för bostadsbebyggelse, service- och tjänsteverksamheter. Skogstorp tillhör Falkenberg stad och översiktsplanen poängterar att utveckling av Falkenbergs stad är utgångspunkten för utvecklingen i kommunen.



Bilden visar hur Skogstorpsområdet kan utvecklas på en period om minst 30 år. Kartan är ett utdrag ur Falkenbergs fördjupade översiktsplan.

## Detaljplaner

Delar av planområdet omfattas av detaljplan M 92 antagen 1992. Angiven markanvändning är bostäder, lokalväg, bussgata och park. Genomförandetiden har gått ut.



Bilden visar delar av planområdets gällande detaljplan från 1992.

## Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

## 3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för bostadsbebyggelse. Planförslaget innebär förtätning av befintligt bostadsområde vilket gör att omgivande åkermark kan sparas.

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

## Riksintressen och Natura 2000

Riksintresse för rörligt friluftsliv – Kustområdet (4 kap 2 § MB) och riksintresse för högexploaterad kust – Kustområdet (4 kap 4 § MB)<sup>2</sup>, berör planområdet.

Falkenbergs kommun växer och behöver fler bostäder för att kunna möta den ökade befolkningen. Fastigheten Skogstorp 4:171 bedöms lämplig att bebygga då den omges av redan befintlig bostadsbebyggelse och saknar användningsområde idag.

Delar av planområdet är idag relativt otillgängligt då stora delar består av sly- och skogsmark samt är översvämningsdrabbade. Avsikten är att planförslaget ska knyta an till den naturmark och de närrekreationsstråk som angränsar till området. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt.

Riksintresset för högexploaterad kust bedöms inte påverkas negativt då den föreslagna bebyggelsen är relativt långt ifrån själva strandzonen och den tillkommande bebyggelsen bedöms komplettera befintlig bebyggelse i området.

Planförslaget omfattas inte av och angränsar inte till något Natura 2000-område.

Närmaste Natura 2000-område är Morups Tånge som ligger cirka 3,5 km nordväst om planområdet. Morups Tånge är skyddat enligt:

- Naturreservat Natura 2000 – fågeldirektivet
- Natura 2000 – habitatdirektivet
- Område med tillträdesförbud (enbart delar av naturreservatet) med avseende på fåglar – 1/4 - 15/7

Morups Tånge ligger på ett sådant avstånd att genomförandet av detaljplanen inte bedöms ge någon påverkan på områdets utpekade naturvärden. Inga åtgärder inom ramen för genomförandet av detaljplanen bedöms påverka naturområdet negativt enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan.

## Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

# 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas. Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på 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. Avsikten är att den nya bebyggelsen och planerad rekreationsyta ska knyta an till det närliggande områdets karaktär och värden kopplade till rekreation och natur.

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.

Med utgångspunkt i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) och ovanstående genomgång är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Då planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan erfordras inte en MKB enligt 5 kap 18 § PBL.

## 5 Förutsättningar och förändringar

### Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av skogbeklädd mark, delvis av en relativt öppen yta med sly, gräs och enstaka ekar i skogspartier i öster och även en trädrad av ekar i västra delen av planområdet. Planområdet är svagt kuperat och sluttar lätt mot sydväst och dagvattendammen. Nivåskillnaderna är cirka 2 meter.

Den mest direkta effekten av genomförandet av detaljplanen är den förändrade markanvändningen och omvandling av naturmark till område för bostadsbebyggelse. Delar av planområdet bevaras som naturyta. Detta tillsammans med att en del av planområdet reserveras för dagvattendamm, är gynnsamt både för det nya bostadsområdets dagvattenhantering och för biologisk mångfald.

Befintliga ekar inom planområdet bevaras i möjligaste mån. Kommunen har ambitionen att tillräckligt många ekar i trädraden i västra delen av planområdet sparas för att bevara formen av en trädrad längs med cykelvägen.

### Kulturhistoriska lämningar

En arkeologisk utredning genomfördes i december 2022. Inget av arkeologiskt intresse påträffades inom utredningen och Länsstyrelsen i Hallands län har meddelat att inget hinder föreligger ur arkeologisk synpunkt för att området tas i anspråk för avsett ändamål.

Planområdet är obebyggt och det finns således inga höga kulturvärden kopplade till arkitektur. Då området planeras på redan detaljplanelagt område och i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse bedöms inte genomförande av planen ha negativ påverkan på bevarandevärden för kulturmiljön i området.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

### Geoteknik och radon

Planområdet ligger inte inom skredriskzon.

En geoteknisk undersökning har gjorts för området (bilaga B, PM Geoteknik). Utförda sonderingar visade generellt på fast jord i form av sand och marken bedömdes inte vara sättningskänslig. Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem förekomma.

Inga kända förhöjda radonhalter finns.

### Förorenad mark

Inga potentiellt förorenade områden finns registrerade i närheten av planområdet.

### Översvämning

Det finns lågpunkter inom detaljplaneområdet som kan komma att översvämmas vid större regn. Det är i detta område viktigt att arbeta med höjdsättning och avledning av vatten i samband med byggnation.

## Landskapsbild och bebyggelsemiljö

I Skogstorp finns idag många olika typer av boendeformer. En stor andel av bostadsbeståndet utgörs av villabebyggelse. Skogstorps karaktär varierar från äldre bevarade villor med snickarglädje, nybyggda fristående villor, till flerfamiljshus på rad.

Planområdets läge möjliggör för rekreation och detaljplanen i sig omfattar ett område för rekreationsyta. Området har en direkt angränsning till naturmark med rekreationsvägar för gång- och cykeltrafik. Havet finns inom ca 2 km och runt om orten finns det gott om natur och åkerlandskap.

Inslag av stenmurar förekommer i stora delar av orten och bidrar till Skogstorps karaktär. Genom Skogstorps sydvästra del finns det även en grön lunga i form av ett skogsområde.

Föreslagen detaljplan bedöms komplettera befintlig bebyggelsemiljö och knyta an till områdets karaktär.

## Planerad bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för upp till cirka 40 bostäder och medger byggnadstyperna radhus, parhus och kedjehus. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i upp till två våningar med en maximal nockhöjd på 8,5 meter och en takvinkel mellan 6 och 36 grader.

Den nya bebyggelsen blir ett komplement till redan befintlig omkringliggande bebyggelse och ska utformas i dova naturfärger för att smälta in i den östra delens omgivande trädrådå. Detaljplanen säkerställer att bostadsbebyggelsen delas upp i tre delar, två större byggrätter och en mittendel där endast komplementbyggnader medges. Kommunens ambition är att skapa en grön rekreationsyta mellan de två bostadsdelarna i syfte att skapa umgängesytor för närboende.

Komplementbyggnader regleras uppgå till max 105 m<sup>2</sup> sammanlagt inom mittendelen där endast komplementbyggnader medges, för att möjliggöra för miljöhus, cykelhus, växthus, förråd etc.

Exploatörens vision är att uppföra radhusbebyggelse i 1-2 våningar inom hela fastigheten Skogstorp 4:171.



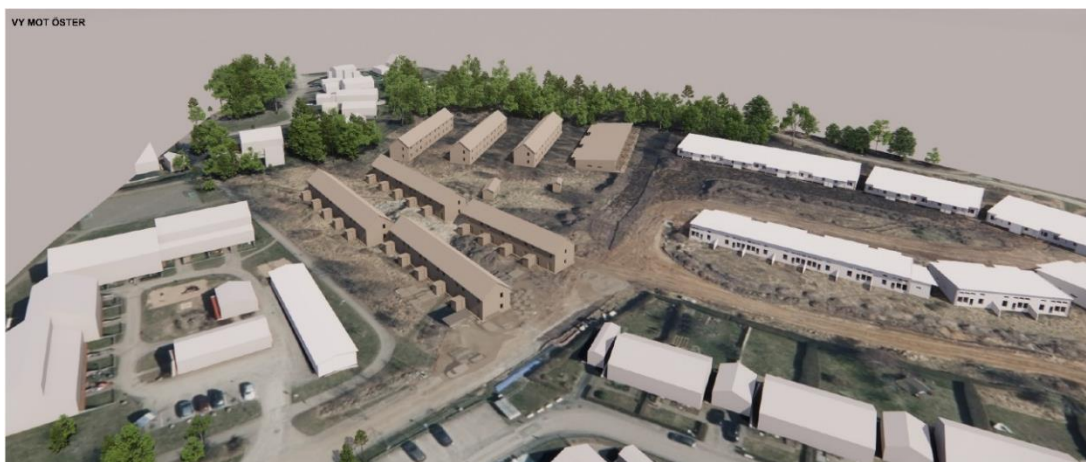
Illustrationskarta.



Volymstudie som är baserad på illustrationskartan. Vy mot nordost.

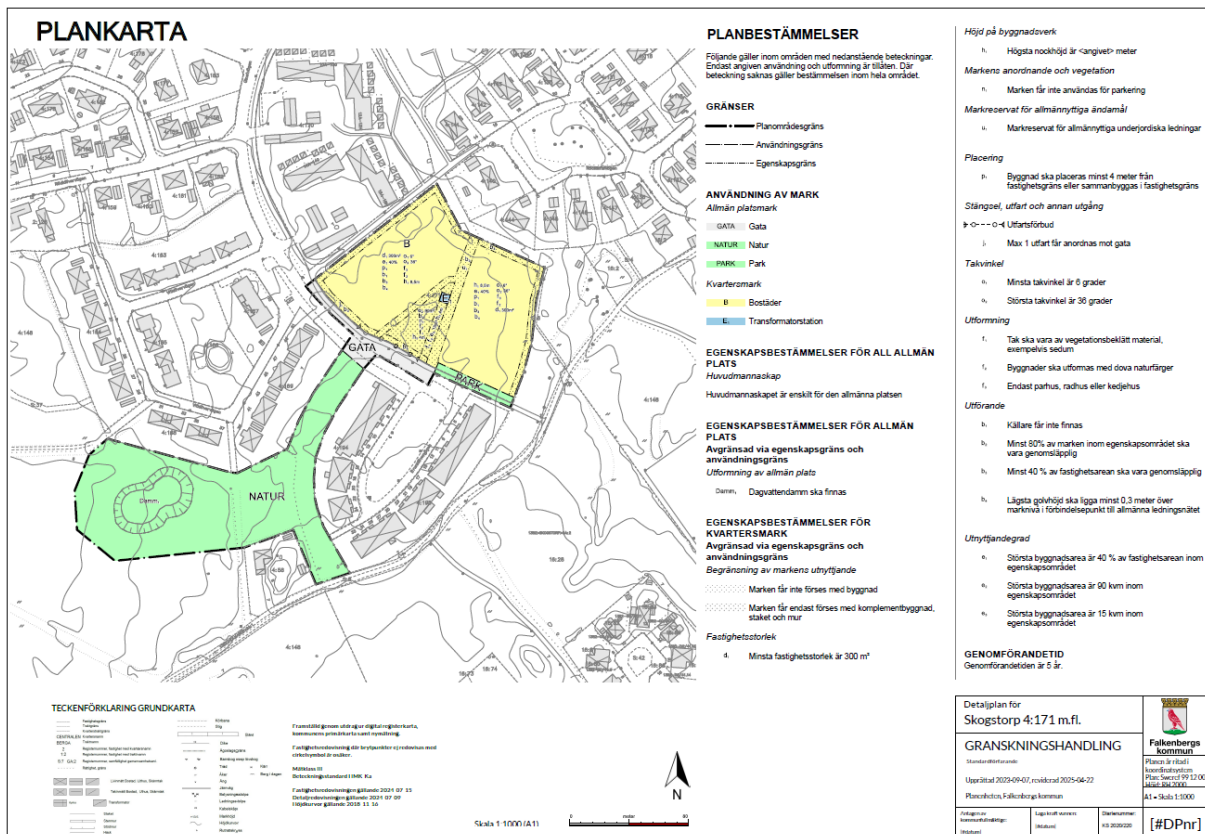


Volymstudie som är baserad på illustrationskartan. Vy mot nordost.



Volymstudie som är baserad på illustrationskartan. Vy mot öst.

# Planförslaget



## Allmän plats

**GATA**

Gata

Gatan är avsedd främst för trafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

**NATUR**

Natur

Friväxande grönområde som endast har begränsat underhåll. Syftet är att säkerställa att området bevaras som grönområde och säkerställa plats för dagvattenhantering. Området ska vara tillgängligt för allmänheten.

**PARK**

Park

Ordnat grönområde med underhållsbehov. Syftet är att möjliggöra för ett dagvattendike samt säkerställa befintlig gång- och cykelväg. Området ska vara tillgängligt för allmänheten.

## Kvartersmark

**B**

Bostäder

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

**E<sub>1</sub>**

Transformatorstation

Transformatorstation är en teknisk anläggning. Endast transformatorstation är tillåtet inom användningen.

Avsikten är att säkerställa funktioner för el inom planområdet då det är en förutsättning för planförslaget.

### **Huvudmannaskap**

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Avsikten är att säkerställa att huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

### **Utformning av allmän plats**

Damm<sub>1</sub>                                      Dagvattendamm

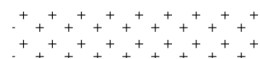
Avsikten är att säkerställa dagvattenhanteringen.

### **Begränsning av markens utnyttjande**



Marken får inte förses med byggnad

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



Marken får endast förses med komplementbyggnad, staket och mur

Avsikten är att säkerställa att marken endast får förses med komplementbyggnad, staket och mur. Avsikten är vidare att säkra plats för en gemensam gårdsyta i området.

### **Fastighetsstorlek**

d<sub>1</sub>    Minsta fastighetsstorlek är 300m<sup>2</sup>

Avsikten är att reglera fastighetsavstyckning för att underlätta för anslutning till VA.

### **Höjd på byggnadsverk**

h<sub>1</sub>    Högsta tillåtna nockhöjd är <angivet> i meter

Högsta tillåtna nockhöjd är 8,5 m för parhus, radhus och kedjehus. Avsikten är att möjliggöra för byggnader upp till två våningar.

### **Markens anordnande och vegetation**

n<sub>1</sub>    Marken får inte användas för parkering

Avsikten är att säkerställa en gemensam gårdsyta i området.

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Avsikten är att säkerställa allmännyttiga underjordiska ledningar.

## Placering

p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns

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

## Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud

Avsikten är att begränsa in- och utfarter till området.

j<sub>1</sub> Max 1 utfart får anordnas mot gata

Avsikten är att främja trafiksäkerheten genom att begränsa antalet in- och utfarter till området.

## Takvinkel

o<sub>1</sub> Minsta takvinkel är 6 grader

o<sub>2</sub> Minsta takvinkel är 36 grader

Avsikten är att främja en takvinkel som passar bostadsbebyggelsen väl samt samspelar med omkringliggande bebyggelses utformning.

## Utformning

f<sub>1</sub> Tak ska vara av vegetationsbeklätt material, exempelvis sedum

Avsikten är att främja en god dagvattenhantering, biologisk mångfald samt skapa ett visuellt grönt intryck för komplementbyggnader.

f<sub>2</sub> Byggnader ska utformas med dova naturfärger

Avsikten är att främja en fasadutformning som samspelar väl i färgsättning med det intilliggande naturområdet.

f<sub>3</sub> Bostadsbebyggelsen ska endast bestå av parhus, radhus eller kedjehus

Avsikten är att säkerställa bostadsbebyggelse som är anpassad till området och omgivande bebyggelse.

## Utförande

b<sub>1</sub> Källare får inte finnas

Med hänsyn till dagvattenproblematik i området tillåts inte källare.

b<sub>2</sub> Minst 80% av marken inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig

Syftet är att säkerställa genomsläpplig mark som kan ta hand om dagvatten inom planområdet, samt säkerställa en gemensam grönyta i mitten av planområdet.

b<sub>3</sub> Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Syftet är att säkerställa genomsläpplig mark som kan ta hand om dagvatten inom planområdet.

b<sub>4</sub> Lägsta golvhöjd ska ligga minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt till allmänna ledningsnätet

Avsikten är att säkerställa lämplig anslutning för vatten-, avlopp och dagvatten.

## Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 90 kvm inom egenskapsområdet

e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 15 kvm inom egenskapsområdet

Avsikten är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse och att säkerställa kvalitativa miljöer för utevistelse.

## Buller och vibrationer

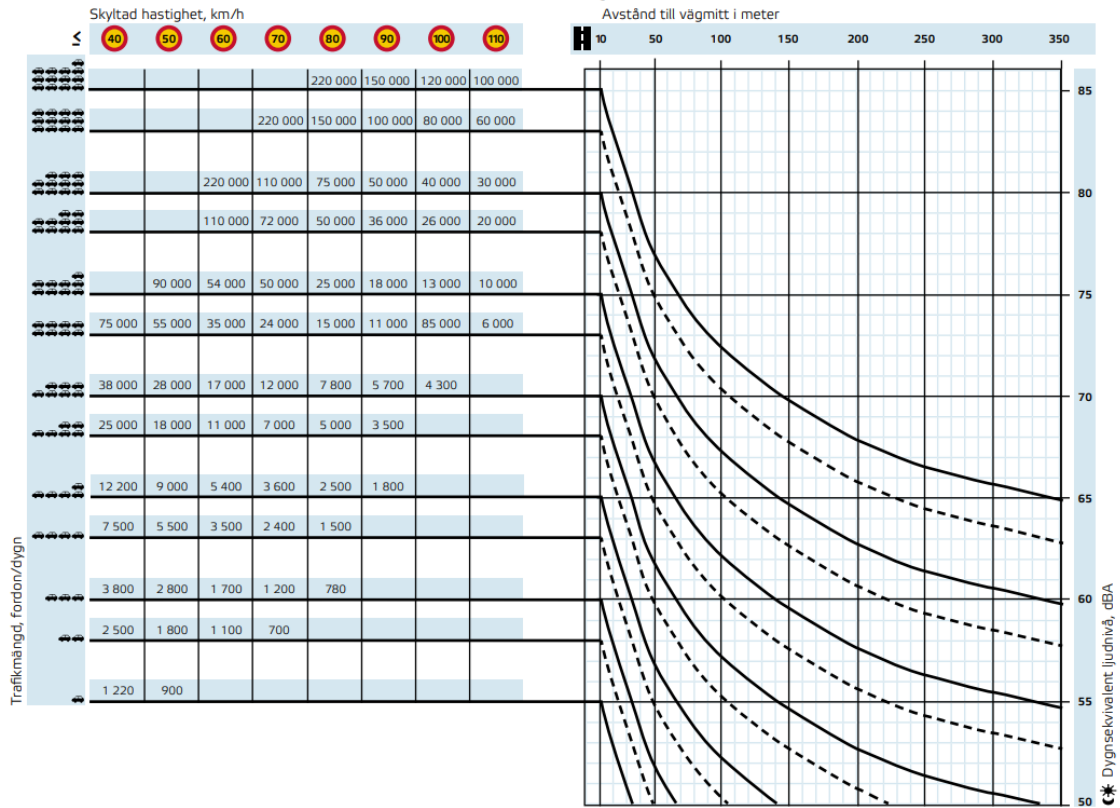
Planförslaget möjliggör för ca 40 nya bostäder. Dessa antas generera en viss ökad mängd biltrafik. Det kan medföra ett marginellt högre ekvivalentvärde för buller för kringliggande fastigheter. Maxvärde för buller bedöms inte öka då det i hastigheter inom tätort främst är motorbuller som är bullerkälla.

Då planområdet ligger inom Falkenbergs stad, i ett villadominerande område med låga tillåtna hastigheter, 30 km/h, på gatorna och liten trafikmängd bedöms inte buller från trafik överskriva gällande riktvärden för ny föreslagen bebyggelse utifrån tabell 1 och 2 i Boverkets "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (2016).

En trafikmätning har gjorts på Glommenvägen som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Ginstvägen kopplar på Glommenvägen. På Glommenvägen resulterade en trafikmätning år 2021 i en årsdygnstrafik (ÅDT) på 622,6 fordon, vilket även det hamnar under 53 dBA utifrån Boverkets tabell 1 och 2 i "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (2016). Från trafikmätningens placering på Glommenvägen tar sig fordon vidare till Gullregnsvägen, Ginstvägen eller vidare mot Olofsbo. Kommunen gör antagandet att hälften av fordonen tar sig vidare via Ginstvägen, en tredjedel via Gullregnsvägen och en tredjedel tar sig vidare mot Olofsbo. Av de 311,3 fordonen antas hälften svänga av till påkopplade gator längs Ginstvägen och 155,65 fordon når slutet av Ginstvägen och därmed planområdet. Med hjälp av Boverkets tabell 1 och 2 i "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (2016) uppskattas den dygnsekvivalenta ljudnivån hamna under 53 dBA vid tio meter från vägmitt på Ginstvägen vid planområdet. Detaljplanen medger

bostadsbebyggelse tio meter från vägens kant, vilket innebär att närmaste fasad kommer vara mer än tio meter från vägens mitt.

Tabell 1



Tabell 2

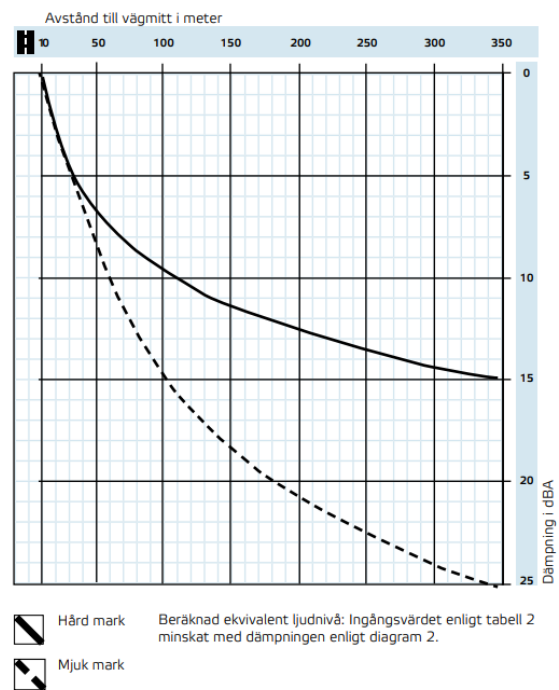
Tabell 2 anger ekvivalent ljudnivå i dBA på 10 meters avstånd från vägmitt. Detta är utgångsvärdet inför beräkning av ekvivalentnivå på avstånd enligt diagram 2.

Skyttad hastighet, kilometer/timme

Trafikmängd, fordon/dygn	Skyttad hastighet, kilometer/timme							
	≤ 40	50	60	70	80	90	100	110
50 000	70	72	74	76	77	78	78	80
40 000	69	71	73	75	76	77	78	79
30 000	68	70	72	74	75	76	77	78
20 000	66	68	70	72	73	74	75	76
10 000	63	65	67	69	70	71	72	73
9 000	63	65	67	69	70	71	72	73
8 000	62	64	66	68	69	70	71	72
7 000	61	63	65	67	68	69	70	71
6 000	61	63	65	67	68	69	70	71
5 000	60	62	64	66	67	68	69	70
4 000	59	61	63	65	66	67	68	69
3 000	58	60	62	64	65	66	67	68
2 000	53	58	60	62	63	64	65	66
1 000	53	55	57	59	60	61	62	63

Diagram 2

Diagram 2 anger ljuddämpning med avstånd till vägmitt, angivet i meter. Välj den marktyp som är dominerande mellan väg och mottagare.



Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för buller. Ginstvägen är en återvändsgata, har en hastighetsbegränsning på 30 km/h, vägen har ingen raksträcka som genererar accelerationshöjningar och det är endast fordon som har bostäderna i området som mål som kör på gatan.

Det buller som kan uppstå till följd av genomförande av detaljplanen uppstår i förhållande till anläggningsarbeten och ökad trafik till och inom området. Anläggningsarbetena är tidsbegränsade och bedöms inte ha någon påverkan på miljökvalitetsnormen. Likaså bedöms den ringa ökade trafikmängden inte vara tillräckligt omfattande för att ha negativ påverkan på miljökvalitetsnormen för buller.

Till följd av ovanstående resonemang anses miljökvalitetsnormerna för buller inte vara relevanta som bedömningsunderlag i förhållande till genomförande av planförslaget. Kommunen har gjort bedömningen att, i enlighet med 4 kap 33 a § PBL, en redovisning kan i denna planprocess anses vara obehövlig. Bedömningen är gjord utifrån att antal fordonsrörelser är för få.

Miljökvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Huvudinstrumentet för att följa miljökvalitetsnormer är åtgärdsprogram. Kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Då Falkenbergs kommun har en befolkning på drygt 45 000 invånare faller de inte inom ramen för kravet på att ta fram åtgärdsprogram.

## Offentlig och kommersiell service

Kommunal service såsom förskola ligger cirka 300 m från planområdet. Närmsta livsmedelsbutik ligger i Olofsbo ca 2,5 km från planområdet.

Falkenberg centrum ligger cirka 4 km från planområdet och kan nås både via cykel, kollektivtrafik och bil.

Skolor och förskolor finns tillgängligt både i Skogstorp och inne i Falkenberg centrum.

## Friytor, rekreation och lek

Den föreslagna detaljplanen säkerställer plats för en grön rekreationsyta i mitten av planområdet, ambitionen är att möjliggöra för en gemensam gård inom kvartersmark. Planområdet knyter även an till anslutande natur- och grönområden och närheten till havet ger möjlighet för återhämtning och rekreation. Lekplats finns ca 80 meter nordöst om planområdet.

## Trygghet och tillgänglighet

Bostäderna ska vara tillgängliga vilket säkerställs genom PBL och BBR. Marken inom planområdet är lätt sluttande vilket bedöms ge goda förutsättningar för att uppfylla krav på tillgänglighet. Den föreslagna bebyggelsen uppförs i ett sammanhang av redan uppbyggt vägnät med omkringliggande bebyggelse och gatubelysning, vilket främjar upplevelsen av trygghet.

## Skyddsrum

Skyddsrum finns ca 380 m från planområdet, på fastigheten Skogstorp 16:30, med 120 platser.

## Gator och trafik

### **Gång- och cykel**

Planområdet ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät både i norr och i söder. Gång- och cykelvägnätet leder bland annat till målpunkter så som Skogstorpsskolan, lokal pizzeria och in till Falkenberg centrum.

Inom planområdet föreslås gång- och cykeltrafiken ske blandat med biltrafiken. Utformningen studeras vidare i detalj av exploatörerna i kommande projektering. Cykelparkering planeras inom planområdet.

### **Motortrafik**

Planområdet ligger vid en återvändsgata och angörs med bil från Ginstvägen, som är en bredare väg som saknar direktanslutande bostadstomter och har hastigheten 30 km/h.

Planförslaget förväntas inte medföra någon förändring av omgivande gatustruktur och den tillkommande trafiken bedöms inte medföra någon påverkan på områdets trafiksäkerhet, de kommunala eller statliga vägarna. Planområdet ligger vid en återvändsgränd och den nya bebyggelsen bedöms inte medföra någon större tillströmning av ny biltrafik.

Trafikbullret inom planområdet samt från Ginstvägen bedöms inte påverka den nya bostadsbebyggelsen negativt. Ginstvägen har hastigheten 30 km/h och det är endast fordon som har bostäder intill gatan som mål som kör på gatan.

### **Kollektivtrafik**

Området trafikeras av busslinje 2 och 652. Turtätheten är ca 30 min för linje 2 och ca 1h för linje 652. Den busshållplats som ligger närmst är Prästkragevägen, ca 230 m norr om planområdet.

### **Parkering**

Parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken enligt gällande parkeringsnorm. Detta följs upp vid bygglov. Avsikten är att exploatörerna ska anordna gemensam parkering för de boende.

Laddning av elfordon är ett 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, spill- och dagvatten och i samband med att detaljplanen genomförs kommer verksamhetsområdet utökas till att även omfatta dagvatten. En VA-utredning utfördes 2020 (Bilaga D) av Norconsult i samband med

utbyggnad av det intilliggande radhusområdet Strandängen. Utredningen kan behöva kompletteras i samband med byggnation.

Spillvatten föreslås att ansluta till befintlig spillvattenledning söder om planområdet.

Närmsta belägna brandpost finns i korsningen Ginstvägen/Brunklövervägen ca 15 meter söder om planområdesgränsen.

Brandvattenförsörjning bör förses utifrån ett konventionellt system enligt standarden VAV P114 Distribution av dricksvatten, som ger anvisningar för dimensionering av en vattenförsörjning som Räddningstjänsten Väst bedömer vara en skälig miniminivå. Detta omfattar brandposter på maximalt 150 meters avstånd från varandra, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Kapacitet på aktuell brandpost bör uppgå till ett flöde på 20 liter/sekund.

## Dagvatten och skyfall

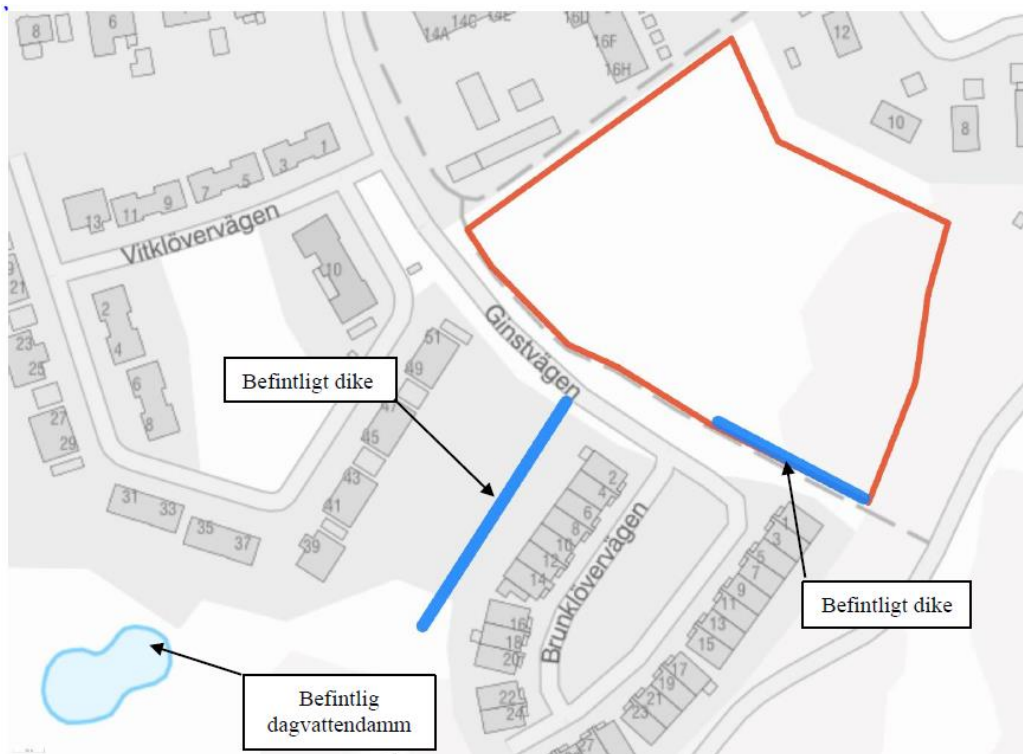
Stora delar av Skogstorp har haft problem med dagvattenhantering och tidvis höga grundvattennivåer. Norconsult har gjort en dagvattenutredning 2020 och sedan har Markera gjort en kompletterande dagvattenutredning 2024 för området. I utredningarna föreslås dagvatten avledas genom dagvattenledningar i gata till en dagvattendamm väster om planområdet. Området bör utformas så att avrinningskoefficienten ej överstiger 0,6 vilket är en förutsättning för redovisade dimensioner på dagvattenledningar och dammens storlek.

Vid större regn än 20-årsregn kan dagvatten förväntas att avrinna ytledes inom planområdet. Det är ej utrett hur stor kapacitet dagvattenledningsnätet har nordöst om planerat flerbostadsområde och dagvatten kan därmed avrinna ytledes mot planområdet även vid regn som är mindre än 20-årsregn. Föreslagen höjdsättning av gator och kvartersmark är utformad så att dagvatten avrinner till lokala översvämningssytor och minskar därmed belastningen på nedströms belägen jordbruksmark.

Det finns lågpunkter inom detaljplaneområdet som kan komma att översvämmas vid större regn.

Genomförd dagvattenutredning visar att befintlig dagvattendamm ska kunna omhänderta dessa större regnmängder om området bebyggs på ett sätt som är anpassat till flödesvägar och områdets förmåga att ta hand om ytvattnet (Markera, 2024).

Till Skogstorp 4:171 finns en förberedd servisavsättning för vatten, spill- och dagvatten. Dagvattnet ska ansluta till en ledning som har sitt utlopp i den befintliga dagvattendammen. Vägvattnet rinner via ett befintligt dike som vägföreningen ansvarar för till dammen. I Figur 2 visas en övergripande systemskiss på de öppna dagvattenlösningarna i anslutning till planområdet (Markera, 2024).



Bilden visar figur 2. Befintliga dagvattenanläggningar, planområde markerat med rött (Markera, 2024).

Närmsta recipient är Hallands kustvatten, vilken beskrivs i dagvattenutredningen.

I den tidigare VA- och dagvattenutredningen som utfördes av Norconsult 2020 sattes ett krav på maximal hårdgöringsgrad av kvartersmarken. Den totala hårdgöringsgraden för kvartersmark får inte överstiga 60%. I detaljplanen regleras att 40% av fastighetsarean ska utföras med genomsläppliga material. Befintliga anläggningar är dimensionerade utifrån detta krav på det tillkommande området. En förutsättning för detaljplanen är att 50% av ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet fördröjs på kvartersmark.

### Dagvattenflöden och fördröjningsvolym

Dagvattenflöden beräknas för ett 10 och 100-års regn för befintlig markanvändning i tabell 6 och framtida markanvändning i tabell 7. Nya flöden beräknas med en klimatfaktor på 1,25. 100-års flöden beräknas med en avrinningskoefficient på 1 eftersom marken antas vara mättad (Markera, 2024).

Tabell 6. Befintliga dagvattenflöden

Markanvändning	Area (ha)	Flöde 10-års regn (l/s)	Flöde 100-års regn (l/s)
Gräsyta/Naturmark	1,19	27	584

Tabell 7. Framtida dagvattenflöden

Markanvändning	Area (ha)	Flöde 10-års regn (l/s)	Flöde 100-års regn (l/s)
Gräsyta	0,51	14,4	309
Tak	0,35	90,7	216
Parkering/väg/gc	0,34	76,6	205
Summa		182	730

## Skyfall och översvämning

Föreslagna skyfallstråk redovisas i Figur 10. Skyfallsstråken är ytliga stråk som ligger lägre än omkringliggande mark. Stråken behöver hållas fria så att inga instängda områden skapas. Parken i mitten av området bör utformas som en nedsänkt yta som kan översvämmas vid stora regn. Plats för yta som kan översvämmas säkerställs i detaljplanen med bestämmelsen att 80 % av marken inom mittenområdet ska vara genomsläpplig.

De avskärande diken norr om planområdet samt diket i den östra kanten fångar upp skyfallsvatten och leder det på ett säkert sätt genom alternativt runt området, längs med föreslagna skyfallsvägar. De avskärande diken norr om planområdet och i östra kanten bör dimensioneras för att kunna avleda ett skyfall (100-års regn) från uppströms avrinningsområden (Markera, 2024).



Bilden visar figur 10. Skyfallstråk. Blå pilar visar skyfallsvägar inom planområdet och röda pilar är skyfallsvägar utanför planområdet (Markera, 2024).

## Föreslagen dagvattenhantering

I det kompletterande dagvatten PM:et av Markera, 2024 föreslås dagvatten fördröjas och renas i öppna lösningar i form av diken på kvartersmark. Dikena föreslås vara öppna och gräsklädda med en sektion av kross i botten för att få ytterligare fördröjningsvolym och rening. Vid den västra parkeringen föreslås ett makadammagasin i stället för dike eftersom ytan är mycket begränsad. Magasinet måste göras tätt eftersom grundvattennivån i området är hög. Det är möjligt att anlägga ett öppet dike utefter parkeringarna om plats frigörs från bebyggelsen.

Dagvatten från parkeringar ska avledas via en oljeavskiljare om antalet överstiger 30 parkeringsplatser eller 1250 m<sup>2</sup>. I stället för oljeavskiljare kan speciella markdukar anläggas i diken som samlar upp oljan.

Efter föreslagna anläggningar avleds dagvatten till den befintliga dagvattendammen som bidrar till ytterligare fördröjning och rening. I den tidigare dagvattenutredningen av Norconsult (2020) var aktuellt område med i dimensioneringen av dammen.

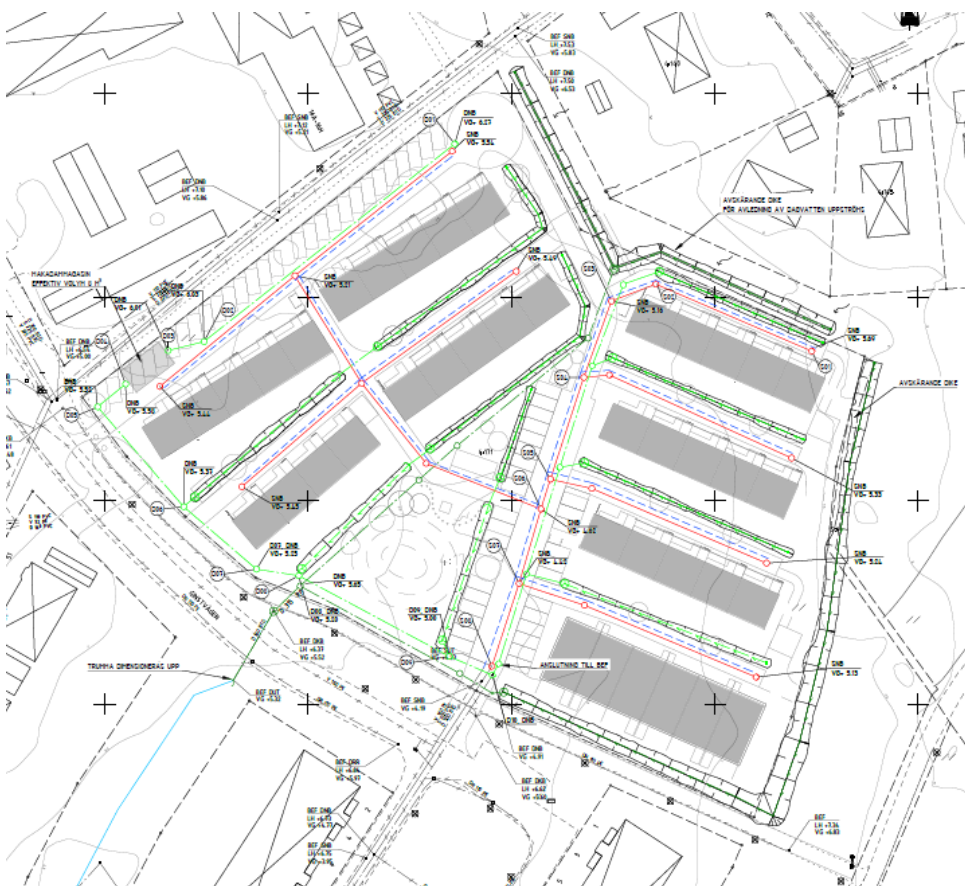
Föreslagna lösningar är endast ett förslag på möjlig dagvattenhantering. Innan byggnation behöver en detaljprojektering genomföras.

I samband med ny exploatering behövs arbeten för att säkerställa att nedströms bebyggelse inte påverkas negativt. Gång- och cykelvägen bör avvattas mot ett dike och inte mot befintlig bebyggelse eftersom det är problem med översvämningar.

Utloppet i vägföreningens befintliga dike söder om Ginstvägen bör dimensioneras upp i samband med exploateringen eftersom dagvattenflödet kommer att öka.

För att nå fram med allmänna ledningar till fastigheterna vid en eventuell framtida avstyckning av den östra fastighetsdelen finns ett u-område för ledningarna som löper från servisavställningarna och hela vägen längs med den östra fastighetsdelens västra egenskapsgräns i plankartan.

Vidare behöver ledningskorsningen vid den norra infarten till området detaljstuderas. Dagvattenledningen från det avskärande diket i sydöst ska korsa befintliga ledningar vilket medför liten täckning och lågt fall på ledningen (Markera, 2024).



Bilden visar en karta över föreslagna dagvattenhantering.

## Värme, gas, el, bredband och opto

En ny transformatorstation behövs inom planområdet. Plats för transformatorstationen säkerställs inom fastigheten Skogstorp 4:171.

Planområdet kan anslutas till närliggande befintligt fibernät.

## Avfall

Närmaste återvinningscentral, Sandladan, ligger ca 2,2 km från planområdet. En mindre återvinningsstation för förpackningar etc. finns ca 400 m öster om planområdet, vid Violvägen.

Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen, papper, plast, metall och glas, ska alltid samlas in fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil o. dyl.) på kommunens återvinningscentral.

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

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.

Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

## Räddningstjänsten

Framkomligheten för räddningstjänsten och tillgång till brandvatten bedöms kunna tillgodose inom planområdet.

Räddningstjänsten rekommenderar att beakta övergripande insatsplanering i ett tidigt skede. Underlag kan utgöras av en enklare översiktlig insatskarta över planområdet där räddningsvägar, möjliga uppställningsplatser och eventuella hinder i form av till exempel träd och annan vegetation redovisas. Detta underlag kan beskriva de dimensionerande förutsättningarna för räddningstjänstens insats för kommande bygglov inom planområdet.

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om körytorna inom kvartersmarken inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd, bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna, bör därför särskilda räddningsvägar upprättas.

# 7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

## Genomförandetid och tidplan

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

Samråd höst år 2023

Granskning vår 2025

Antagande höst/vinter 2025

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

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)

Ledningsrättslagen aktualiseras vid tillskapandet av ledningsrätt för exempelvis elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar.

Miljöbalken kan aktualiseras vid eventuell omprövning av dikningsföretaget.

## Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Planområdet utgörs av fastigheterna Skogstorp 4:171 och Skogstorp 4:148 vilka ägs av kommunen. Ett markanvisningsavtal har tecknats med ett bolag som tillhör Wästbygg Gruppen som avser förvärva och bebygga kvartersmarken i detaljplanen.

## Mark- och utrymmesförvärv

Samtlig mark inom detaljplanen ägs av kommunen och detaljplanen medför inte någon planläggning av allmän platsmark som tidigare varit planlagt för kvartersmark varför inlösen av mark inte är aktuellt.

## Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom eller i anslutning till planområdet. Den allmänna platsmarken inom planområdet idag, Ginstvägen, planlagd bussgata och planlagd

parkmark ingår i gemensamhetsanläggningen Skogstorp ga:2 som förvaltas av Skogstorps vägförening.

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

Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra någon nyanläggning av allmän platsmark. Bussgatan har aldrig blivit utbyggd enligt nu gällande detaljplan och iordningställandet av natur och dagvattenhantering har redan genomförts.

Inom mark som redovisas som kvartersmark ansvarar framtida byggherre för byggnation och anläggningarbete. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Falkenbergs Vatten & Renhållning AB (Favrab) är huvudman för vatten, spillvatten och dagvatten samt anläggningar inom planområdet. Vivab sköter driften för anläggningar och ledningsnät på uppdrag av Favrab.

E-on ansvarar för el-försörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd byggaktör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst samt att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

## **Avtal**

Då kommunen är fastighetsägare inom detaljplanen kommer inte något exploateringsavtal att tecknas.

Ett markanvisningsavtal är tecknat med ett bolag inom Wästbygg Gruppen och ett överlåtelseavtal tecknas när bolaget avropar anvisningen. Enligt markanvisningsavtalet ansvarar bolaget för samtliga kostnader vid framtagandet av detaljplanen samt eventuella genomförandekostnader på allmän platsmark. Markanvisningen ska avropas senast åtta månader efter det att detaljplanen fått laga kraft och omfattar fastigheten Skogstorp 4:171. Markanvisningsavtalet redovisar översiktligt framtida köpevillkor. Framtida köpekontrakt kommer även att reglera omhändertagande av invasiva växter, information om anmälningsplikten enligt Kulturmiljölagen 2 kap 10 § samt hantering av massor. Markanvisningsavtalet ger bolaget en rättighet att förvärva kvartersmarken inom planområdet men är inte grund för planens framtagande.

## **Fastighetsplan och lovplikt**

Området berörs inte av någon fastighetsplan.

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Förändrad fastighetsindelning**

Den mark som planläggs som kvartersmark utgör idag en registerfastighet. Detaljplanen medger ytterligare avstyckning inom denna fastighet, förslagsvis två fastigheter med en gemensam yta för grönområde och parkering i den mellersta delen.

Kommunen eller framtida byggaktör ansvarar för fastighetsbildning i samband med avstyckning av bostadsfastigheter.

Kommunen avser att ansöka om avveckling av samfälligheten Skogstorp S:6 som angränsar till planområdet och är planlagd som PARK i befintlig detaljplan. Andelarna i samfälligheten ägs till drygt 91 % av Falkenbergs kommun och resterande är privatägda. Användningen enligt fastighetsregistret är väg och har inte längre någon funktion. Samfälligheten ingår idag i Skogstorp GA:2.

### **Ledningsrätter och servitut**

Ledningsrätt behöver inrättas för ny transformatorstation och ledningar till stationen och eventuellt infartsservitut för åtkomst av transformatorn. Beroende på framtida fastighetsindelning och servisanslutningar kan det bli aktuellt med ledningsrätt för FAVRAB för allmänna VA-ledningar.

Servitut behöver även inrättas till förmån för Skogstorps vägförening för dagvattenledning över kvartersmark i syfte att leda dagvatten från allmän platsmarken nordost om kvartersmarken vidare ned mot dagvattendammen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Kommunen eller framtida byggaktör har ansvar för bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar 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.

Om avstyckning av kvartersmarken sker till flera fastigheter bör en gemensamhetsanläggning bildas för det område som avses som gemensam grönyta i den mellersta delen av kvartersmarken samt eventuellt gemensam parkering.

Skogstorp 4:171 har idag andel i Skogstorps ga:2 men andelstalet måste anpassas till framtida antal bostäder som kommer att byggas på fastigheten. Skogstorp ga:2 behöver även omprövas vad det avser den geografiska utbredningen för tillkommande ytor som planläggs som NATUR.

Ett dikningsföretag berör kvartersmarken men är inte aktivt. Ansvaret för dagvattenhantering inom planområdet ingår i VIVABS verksamhetsområde. Utredning av dikningsföretaget pågår för att genomföra en omprövning.

## Ekonomiska frågor

### **Planavgift**

Bolaget som kommunen tecknat markanvisningsavtal med har genom avtalet åtagit sig kostnaderna för detaljplanen varför någon planavgift inte kommer att utgå vid ansökan om bygglov.

## **Planekonomisk bedömning**

Detaljplanen medför att kvartersmarken får mer flexibla planbestämmelser som medför större möjligheter att bebygga fastigheten Skogstorp 4:171. Genom kommande försäljning av byggrätter erhåller kommunen en försäljningsintäkt.

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

För FAVRAB genererar kommande byggnation intäkter i form av anslutningsavgifter. VIVAB har tidigare haft kostnader för anläggande av dagvattenanläggningar i form av dike och fördröjningsmagasin som kommer att försörja även detta område.

Även för EON genererar byggnationen anslutningsavgifter samt kostnader för byggnation av transformatorstation inklusive ledningar.

För exploatören, i detta fall Wästbygg, medför detaljplanen kostnader i form av planläggning och erforderliga utredningar. I genomförandeskedet har framtida byggaktör kostnader för byggnation av bostäder och anläggningar i form av parkering, grönytor och dagvattenhantering. Byggaktören har även kostnader för anslutningsavgifter för vatten- spill- och dagvatten samt för övriga anslutningar som el, fiber etc.

Kostnader uppkommer även för fastighetsbildning och teknisk anläggning för tryckstegring av dricksvatten. Framtida intäkter till exploatören/fastighetsägaren genereras i form av hyresintäkter alternativt intäkter från bostadsförsäljning beroende på framtida upplåtelseform.

## **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggningen Skogstorp ga:2 behöver eventuellt omprövas, se beskrivning under fastighetsrättsliga frågor. Behov av andra gemensamhetsanläggningar utreds i genomförandeskedet.

## **Lösen och ersättning**

Detaljplanen medför inte någon inlösen av allmän platsmark. Den mark som planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap ägs av kommunen som upplåter marken till huvudmannen utan ersättning.

## **Utbyggnad och drift allmän plats**

De allmänna anläggningarna har byggts ut i samband med tidigare exploatering väster om Ginstvägen. För framtida drift och underhåll ansvarar Skogstorp ga: 2.

Utbyggnad av VA-anläggningar har genomförts i samband med tidigare exploatering väster om Ginstvägen.

Anslutningspunkt för spillvatten föreslås till befintlig BTG 315 söder om planområdet. Vattenledningar rekommenderas ansluta till befintlig PE 160 mm söder om planområdet och PE 225 i Vitklövervägen för att erhålla rundmatning i vattenledningsnätet.

Dagvatten föreslås att avledas genom dagvattenledningar i gata till en dagvattendamm väster om planområdet. Området bör utformas så att avrinningskoefficienten ej överstiger 0,6 vilket är en förutsättning för redovisade dimensioner på dagvattenledningar och dammens storlek.

För att förhindra instängda områden anläggs diken nordost och sydost om fastigheten Skogstorp 4:171 i syfte att omhänderta dagvatten från angränsande naturområden.

En gång- och cykelväg byggs ut för att koppla planområdet till skolområdet.

Vad det avser tryckstegringsstation är nuvarande bedömning att det inte behövs då byggnation endast tillåts i högst 8,5 meter.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Inom området finns en teleledning av koppar som togs ur drift 2023-05-31. Ledningen ligger kvar men kan flyttas om så behövs i genomförandeskedet.

Inom kvartersmark är det viktigt att arbeta med höjdsättning och avledning av vatten i samband med byggnation eftersom fastigheten Skogstorp 4:171 är lågt beläget (ca +6,5 – 7,0 möh), har höga grundvattennivåer och kända dagvattenproblem. Masshantering och höjdsättning utreds inför genomförandeskedet.

Om fornlämningar påträffas under grävning ska arbetet avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen i enlighet med Kulturmiljölagen 2 kap 10 §.

## 8 Konsekvenser av planens genomförande

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighet	Påverkan	Ändamål/Åtgärd
Skogstorp 4:171	Fastigheten planläggs med en mer flexibel byggrätt. Fastigheten kan bibehållas i sin nuvarande utformning alternativt styckas av. Andelstalen i Skogstorp ga:2 ska ändras efter hur många bostäder som byggs på fastigheten.	Bostadsändamål för parhus, radhus eller kedjehus
Skogstorp 4:148	Planlagd bussgata och park planläggs som natur.	Natur dagvatten
Skogstorp ga:2	Gemensamhetsanläggningen kommer att ändras avseende geografisk utbredning och andelstal.	Allmän platsmark

### Miljökonsekvenser

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Ett genomförande av detaljplanen

kommer att ge upphov till en lokal påverkan på 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. Dock förväntas den nya bebyggelsen och planerad rekreationsyta knyta an till det närliggande områdets karaktär och värden kopplade till rekreation och natur.

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.

## Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder och rekreationsyta där det finns möjligheter för boende och besökare att mötas.

Planförslaget ansluter till befintlig tätortsbebyggelse och infrastruktur, knyter an till befintliga natur- och rekreationsområden samt till närliggande skola. De goda förutsättningarna för att gå, cykla eller resa kollektivt främjar mer jämlika livsvillkor och barns och ungas självständighet.

Närheten till lekmöjligheter i form av lekplatser, främjar barnens rätt till lek och frihet.

Nya boende kommer få tillgång till befintlig kommunal och kommersiell service, och kommer även bidra till ett ökat underlag för denna service.

Närheten till havet möjliggör rekreation och fysisk aktivitet. Sydväst om planområdet längs kusten, går Kattegattleden och den planerade bostadsbebyggelsen möjliggör för fler att enklare nyttja denna led.

En barnkonsekvensanalys kan vara till hjälp under projekteringsfasen av bostadsområdet för att insamla barn och ungas behov och åsikter vid ny utformning av boendemiljö.

## 9 Medverkande

Planen har utarbetats av Plan- och Strategienheten i samverkan med flera avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Wästbygg AB samt arkitekt från Sköld Forsberg deltagit.

Plan- och strategienheten

Kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

**Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2025-10-28 §105.**

**Genom detta beslut intygas att denna detaljplan fått laga kraft 2025-11-22.**