



Falkenbergs
kommun

Samrådshandling



Detaljplan för verksamhet inom

Slöinge – Perstorp 1:44 m.fl.

Falkenbergs kommun, KS2020/191

Planbeskrivning

Upprättad 2023-10-24

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

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

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

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2023-10-24

Plankarta och illustrationskarta, 2023-10-24

Övriga handlingar

Grundkarta, 2023-10-02

Fastighetsförteckning, 2023-09-29

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-09-15, Falkenbergs kommun

Bilaga B VA- och dagvattenutredning, 2023-08-25, Markera Mark Göteborg AB

Bilaga C Industribullerutredning Sia Glass - Ansökan om nytt Miljötillstånd, 2022-06-20, WSP Sverige AB

Bilaga D Lokaliseringsstudie jordbruksmark, 2023-07-03, Falkenbergs kommun

Bilaga E Geoteknisk utredning för tillbyggnad av produktionslokal, 2021-03-09, SWECO Sverige AB

Bilaga F Markteknisk undersökningsrapport – geoteknik, 2021-03-09, SWECO Sverige AB

Bilaga G Solstudier, 2023-10-13, Sköld Forsberg

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samråd 1:e november – 29:e november 2023

Samrådsmöte/öppet hus

Samrådsmöte hålls torsdagen den 23:e november kl. 18.00 i Slöingeskola (matsalen), där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2023-11-29 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Fredrik Bergqvist 0704 – 61 55 53 / plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	6
Detaljplanens syfte.....	6
Planens huvuddrag	6
Planens bakgrund och handläggning.....	6
Preliminär tidplan.....	6
Läge, areal och markägförhållanden	7
2 Tidigare ställningstaganden	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	8
Detaljplaner.....	10
Fastighetsplan	10
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	11
Riksintressen och Natura 2000.....	11
Strandskydd och biotopskydd	11
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	11
5 Förutsättningar och förändringar	11
Mark, vatten och vegetation	11
Fornlämningar	12
Geoteknik och radon.....	13
Förorenad mark	13
Översvämning	13
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö	13
Befintlig bebyggelse	14
Planerad bebyggelse	14
Planförslaget.....	19
Buller och vibrationer	21
Trygghet och tillgänglighet	22
Skyddsrum.....	22
Gator och trafik.....	22
6 Teknisk försörjning.....	23
Vatten, spillvatten, brandvatten	23
Dagvatten och skyfall	23

Värme, gas, el, bredband och opto.....	24
Avfall.....	24
Räddningstjänsten.....	25
7 Genomförande av planförslaget	25
Organisatoriska och administrativa frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	28
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	28
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	28
Miljökonsekvenser	29
Sociala konsekvenser.....	29
9 Medverkande.....	29

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga befintlig verksamhet, möjliggöra för utökning av verksamheten, vidare syftar planförslaget även till att samla alla ytor kopplade till verksamheten inom samma detaljplaneområde.

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet att utökas genom att befintliga byggnader byggs ut samt att möjlighet för handel kopplad till verksamheten medges. I den norra delen av planområdet tillskapas förutsättningar att uppföra ett höglager samt en produktionsanläggning genom en utökad byggrätt. För att möjliggöra lagerutbyggnaden samt produktionsanläggningen kommer jordbruksmark att ianspråktagas för industriändamål. Intresset av att ta jordbruksmark i anspråk motiveras med behovet av att tillskapa möjligheter för arbetsplatser i Slöinge samt att skapa förutsättning för tätortsutveckling i en utpekad serviceort.

I gällande Översiktsplan pekas Slöinge ut som serviceort och väg 601 som passerar genom Slöinge som ett primärt stråk. Serviceorter är orter som har potential att växa snabbare utifrån kommunikationsläge, service (kommunal och kommersiell) och företagande på bygden. I dessa orter ska omfattande service finnas.

En del mark som idag är allmän plats kommer övergå till kvartersmark då delar av den redan är ianspråktagen av verksamheten.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2020-06-09 § 187 planavdelningen i uppdrag att pröva verksamheter och handel för fastigheten Slöinge – Perstorp 1:44 m.fl. Planarbetet påbörjades 2021-10-29.

Detaljplanen upprättas med Utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2020:76). Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

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

Preliminär tidplan

Samråd hösten 2023

Granskning hösten/vintern 2024

Antagande vintern 2024/25

Planbesked

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Slöinge ca 13 km sydöst om Falkenberg. Området avgränsas av Trafikverkets vägar 601 i norr, 659 i väster och 661 i söder samt av Stenlösvägen i öster. En mindre del av området gränsar till Gamla Landsvägen och befintlig bostadsbebyggelse. Planområdet är cirka 6 ha stort.



Planområdets placering i Slöinge. Aktuell planområde markerat med röd streckad linje.

Marken inom planområdet ägs till största delen av privat fastighetsägare. En mindre del i planområdets sydvästra hörn ägs av Falkenbergs kommun.

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 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 översiktsplanen anges utvecklingsinriktning för kommunens olika delar i form av en strukturbild och ett flertal olika strategier. I strukturbilden för den gällande översiktsplanen pekas Slöinge ut som serviceort och väg 601 som passerar genom Slöinge pekas ut som ett primärt stråk. I översiktsplanens stråk föreslås utöver en utbyggnad av kollektivtrafik en ökad satsning på bebyggelse för bostäder och verksamheter i utpekade knutpunkter, serviceorter och noder. Detta för att öka underlagen för kollektivtrafik, vägstandardhöjningar, digital nätutbyggnad och annan service.



Strukturbild från gällande översiktsplan, ÖP 2.0.

I översiktsplanen anges strategier för utveckling av verksamhetsområden vilket innebär att skapa renodlade men yteffektiva verksamhetsområden för störande eller ytkrävande verksamheter. Områdena ska ha goda förutsättningar för effektiva och hållbara transporter som minimerar belastningen på miljön till följd av produktion och transporter. Andelen hårdgjord yta ska minimeras. För en levande bebyggelsemiljö kan mindre störande verksamheter, ex. tjänsteföretag med fördel planeras in i blandad bebyggelse. Dessa kan också placeras vid trafikleder som buffert för bakomliggande bostäder. Vidare anges att man ska dra nytta av det exponerade läget för verksamheter vid stadens infarter och ställa krav på utformning. Respektive verksamhetsområde ska användas för det som det är

mest lämpat för och verksamheterna ska lokaliseras så att behovet av transporter av material och människor minimeras.



Delöversiktsplan Slöinge, områden som pekas ut för ny markanvändning. Rosa färg indikerar verksamhetsområden och gul färg bostäder. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Merparten av marken inom planområdet pekas i gällande översiktsplan ut som jordbruksmark klass 6. Stora delar av den yta som pekas ut som jordbruksmark utgörs idag av hårdgjorda ytor och befintlig bebyggelse förutom i planområdets nordvästra del där marken nyttjas som åkermark. I översiktsplanen anges att jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och bör endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen, då lämpliga alternativ saknas. På jordbruksmark i bördighetsklass 6 prövas annan markanvändning restriktivt. Fragmentering ska undvikas och när jordbruksmark ska nyttjas till annan användning ska jordbruksmarkens värden ställas mot de värden som skapas för att nytta marken för annan användning. Strategierna för jordbruksmark är överordnat det som står i respektive fördjupad översiktsplan. En lokaliseringsstudie för att ianspråkta jordbruksmark har genomförts under detaljplanearbetet, se vidare under rubriken Jordbruksmark nedan.

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

I Delöversiktsplan för Slöinge, antagen 1996-10-31 § 113 KF, pekas en mindre del av planområdet samt ett större område väster om aktuellt område ut som verksamhetsområde och området med småhusbebyggelse pekas ut som befintliga bostäder. Väster om väg 659 pekas två större markområden ut som områden för nya verksamhets- och handelsområden.

Planförslaget bedöms till stora delar vara förenligt med översiktsplanens intentioner och strategier. Dock avviker det till viss del då delar av planområdet som nu är utpekade för bostadsändamål och jordbruksmark planläggs för verksamheter. Detaljplanen kan därför inte anses vara förenlig med gällande översiktlig planering i sin helhet.

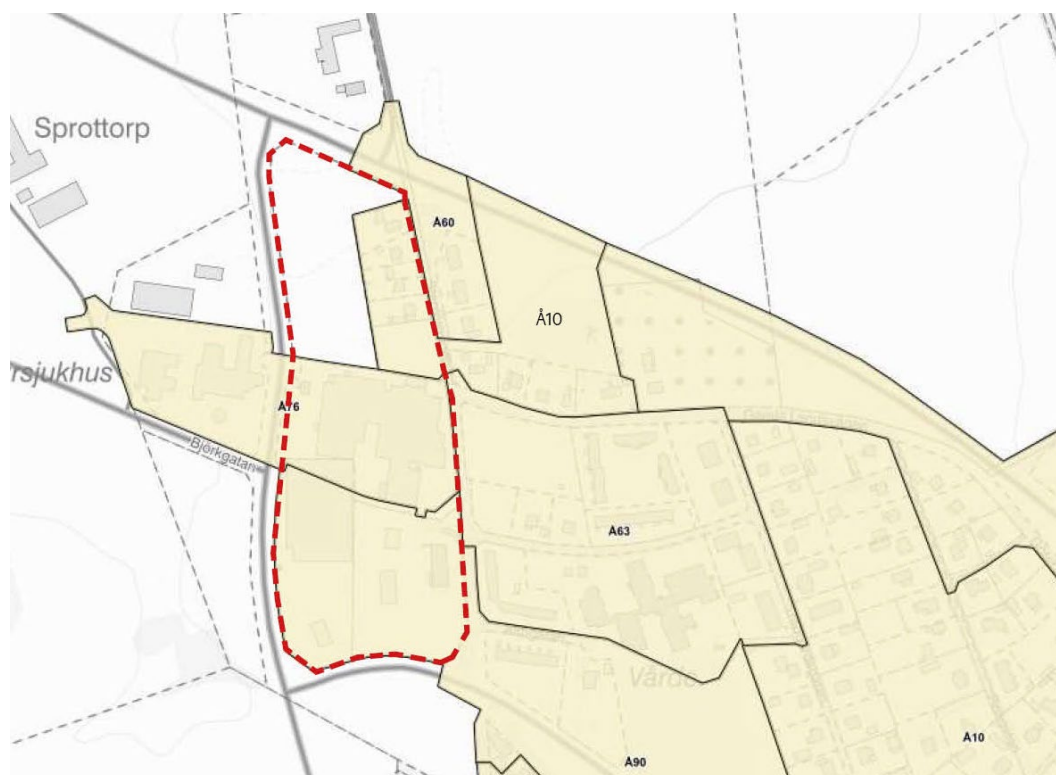
Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner.

Å76 Detaljplan för Slöinge – Perstorp 2:82 m.fl. Angiven markanvändning är industri och transformatorstation. Genomförandetiden har gått ut.

Å10 Byggnadsplan för Slöinge stationssamhälle. Angiven markanvändning är bostadsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Å90 Detaljplan för Slöinge – Perstorp 2:74 m.fl. Angiven markanvändning är lokalväg och industri.



Gällande detaljplaner inom och angränsande till planområdet. Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av fastighetsplan.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för verksamheter.

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

Riksintressen och Natura 2000

Riksintresset för kulturmiljövård Vastadalen berör en mindre av planområdets sydvästra del. Marken inom det berörda området utgörs till största delen av hårdgjorda trafikytor. Det finns inga Natura 2000 områden inom planområdet.

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskydd.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan). Skälen för bedömningen är att den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande i stort är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Vidare bedöms planen inte påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program och ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av befintlig verksamhet med tillhörande hårdgjorda angöringsytor. Utöver verksamheten finns ett mindre område med jordbruksmark av klass 6 som brukas som åkermark. Vegetationen i övrigt består av ett mindre område med sly och träd i planområdets nordöstra del och en dagvattendamm i sydväst.

Planområdet är svagt kuperat och nivåskillnaderna varierar mellan cirka +19 och +26,5 meter över havet. De högsta punkterna finns vid befintlig

industriverksamhet mot Stenlösvägen och de lägsta i de norra delarna av planområdet.

Jordbruksmark

I kommunens gällande översiktsplan är merparten av planområdet utpekad som värdefull jordbruksmark med brukningsvärde klass 6. Stora delar av den yta som pekas ut som jordbruksmark utgörs idag av hårdgjorda ytor och befintlig bebyggelse förutom i planområdets nordvästra del där marken nyttjas som åkermark. Denna yta förslås i och med planförslaget att ianspråktagas för industriändamål för att möjliggöra en utvidgning av verksamheten.

I och med att planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark har en lokaliseringsstudie tagits fram, Bilaga D. I utredningen framgår att merparten av marken runt Slöinge nyttjas som jordbruksmark med ett högt brukningsvärde vilket innebär att det finns mycket begränsade möjligheter att utveckla serviceorten utan att jordbruksmark tas i anspråk. Den föreslagna markanvändningen för verksamhet anses vara ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till att bibehålla arbetsplatser i Slöinge och därigenom bidra till utvecklingen av serviceorten. Föreslagen lokalisering ligger i god anslutning till kommunikationer vilket underlättar transporter. Föreslagen lokalisering ligger i utkanten av ett större sammanhängande område med jordbruksmark och i anslutning till tätorten vilket medför att omvandlingen är att betrakta som tätortsutveckling i linje med översiktsplanens intentioner om att stödja utvecklingen av serviceorter och minimera påverkan och intrång på jordbruksmark.

Övriga alternativa lokaliseringsmöjligheter som identifierats i Slöinge anses ha större påverkan på jordbruksmark i sin helhet då det skulle innebära att större områden som idag nyttjas för jordbruksändamål får en annan markanvändning. Planförslaget innebär ingen ny etablering av en verksamhet utan en utökning av en befintlig. Att utvidga verksamheten i anslutning till den befintliga anses vara mest fördelaktigt ekonomiskt men också som mest sannolikt att kunna genomföra inom en rimlig tidshorisont.

Föreslagen utveckling bedöms därmed vara i enlighet med Falkenbergs översiktsplan och att betrakta som ett väsentligt allmänt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats. Utvecklingen bedöms även vara i linje med översiktsplan 2.0 och delöversiktsplan Slöinge.

Fornlämningar

Inom planområdet har två fornlämningar påträffats. Fornlämningarna kommer att utredas inom ramen för planarbetet.

Geoteknik och radon

Enligt SGUs jordartskarta består marken inom planområdet av lera, sandig morän och postglacial sand. Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem förekomma.

I samband med en tidigare tillbyggnad av produktionslokal inom planområdet genomfördes en geoteknisk undersökning i mars 2021 av Sweco, Bilaga E i syfte att klarlägga de geotekniska förutsättningarna inför detaljprojektering. I utredningen framgår att det inom den norra delen av utredningsområdet förekommer överst en 3-5 m mäktig friktionsjord av sand med inslag av silt och grus som vilar på fast siltig lera. I den södra halvan förekommer ca 0,5-0,7 m fyllning av grusig sand ovan lera med sand och siltskikt som förekommer till 4-5 m djup. Därunder följer fast siltig lera.

Avläsning av grundvattennivån har givit grundvattennivåer på + 20.0 till +20.2. Utförd radonmätning visar på lågradonmark.

En fördjupad geoteknisk undersökning ska göras inför projektering, för att bland annat klarlägga grundläggningssätt.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet

Översvämning

Planområdets lägsta delar ligger på +19 meter och eventuella framtida klimatförändringar riskerar inte att medföra översvämning inom planområdet från något vattendrag. För att säkerställa avledningen vid ett skyfall bör ett lågstråk anläggas längs med väg 659. För att förbättra situationen för den västra fastigheten föreslås att ett säkert stråk anläggs över fastigheten väster om planområdet.

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Planområdet är lokaliserat i utkanten av Slöinge och omges delvis av ett öppet jordbrukslandskap i väster, söder och norr. Öster om Stenlösvägen utgörs omgivningen av småhusbebyggelse. Merparten av marken inom planområdet är i nuläget bebyggt med industriverksamhet och den tillkommande bebyggelsen kommer att utgöras av en utvidgning av den befintliga verksamheten.

Planförslaget innebär en förändring på den norra delen av planområdet som idag utgörs av jordbruksmark och naturmark med sly. I och med ett genomförande av planen kommer jordbruksmarken ianspråkta för verksamhetsändamål i form av en produktionsanläggning och ett höglager. Förändringen innebär att området kommer att förändras till en mer urban och industriell karaktär.

Den påverkan på landskapsbilden som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande kommer framförallt att vara av lokal art då det större sammanhängande jordbrukslandskapet norr, väster och söder om planområdet kommer att vara kvar likt dagens situation.



Visualisering som visar på hur möjlig byggnation skulle kunna te sig från väg 601.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs till merparten av produktions- och lagerbyggnader. Bebyggelsen i närområdet utgörs till största delen av bostadshus i 1-1/2 plan med varierad karaktär.

Planerad bebyggelse

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den befintliga verksamheten inom planområdet kan expandera och utvecklas över tid. I planområdets norra del utmed väg 659 ges möjlighet till att uppföra en högre byggnadsvolym som skulle kunna komma att inrymma ett höglager till exempel samt även en lägre byggnadsvolym för produktion. Utmed Stenlösvägen norr om befintlig anläggning möjliggörs det för en lägre bebyggelse, som möjliggör för skärmtak över parkering eller förrådsbyggnader till exempel.

I planområdets södra delar möjliggörs även för en högre byggnadsvolym utmed väg 659, som kan utgöra en expansion av befintligt fryslager. Planförslaget ger också möjlighet till att utveckla befintliga asfaltsytor för produktionsändamål.

Byggnationens höjd regleras med en nockhöjd över angivet nollplan vilket innebär att bebyggelsen höjdsätts utifrån kommunens nollplan. Marknivån inom, och runt om planområdet varierar från + 19 meter över nollplanet till + 26,5 meter över nollplanet. Utifrån dessa nivåer har föreslagen nockhöjd satts.

Nockhöjden utgör yttertakets högsta del men delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

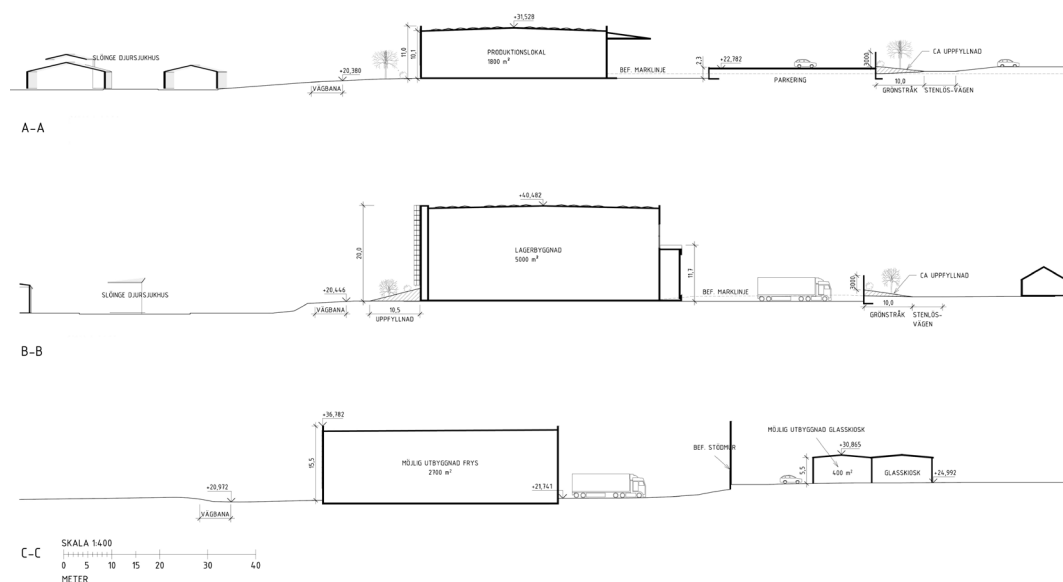
Inom planområdet möjliggörs för som högst en nockhöjd på + 42 meter vilket motsvarar en byggnad på cirka 20 meter över marknivån. Högre bebyggelse inom planområdet föreslås till största del placeras i väster, utmed väg 659. Höjderna regleras så att byggnation mellan cirka 20 – 12 meter möjliggörs. Bebyggelsens höjd närmast Stenlösvägen varierar från cirka 6 -12 meter.

För att begränsa påverkan på befintliga bostäder öster om Stenlösvägen avses befintlig marknivå i planområdets norra del att sänkas, där så är möjligt, samt ett grönstråk på 10 meter etableras mellan verksamheten och bostäderna. För att ytterligare begränsa påverkan på bostadshusen kommer marken inom grönstråket fyllas upp och planteras med vegetation för att minska det visuella intrycket av verksamhetsbyggnaderna från bostadsfastigheterna.

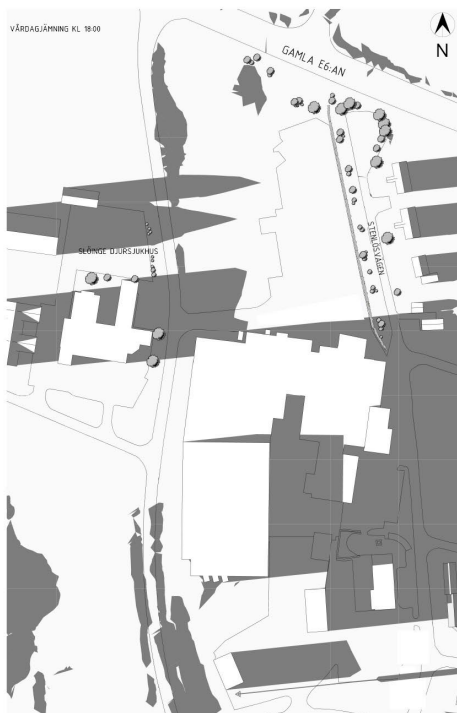
Ett genomförande av detaljplanen innebär möjlighet till en utvidgning av verksamheten i planområdets norra delar om sammanlagt ca 8200 kvm i byggrätterna utmed väg 659.

Byggrätten för den lägre bebyggelsen utmed Stenlösvägen utgör cirka 3700 kvm.

Bebyggelsen föreslås placeras som närmst 6 meter från fastighetsgräns.



Sektioner tagna från väg 659 till Stenlösvägen. Var sektionerna är tagna framgår av illustrationsplanen på nästa sida.



Befintlig situation

Framtagna solstudier visar situationen vid vårdagjämning. Jämförelse mellan befintlig situation och situation vid ett utbyggt planförslag redovisas.



Utbyggnad enligt med gällande planförslag



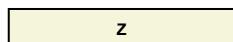
Visualisering som visar på hur möjlig byggnation skulle kunna te sig från väg 659.



Visualisering som visar på hur möjlig byggnation skulle kunna te sig från Stenlösvägen. Notera att byggrätten närmast Stenlösvägen ej är illustrerad i bilden.

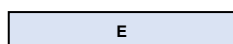
Planförslaget

Kvartersmark



Verksamheter

Bestämmelsen möjliggör för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Avsikten är att möjliggöra för verksamhetsetablering, i enlighet med detaljplanens syfte.



Teknisk anläggningar

Bestämmelsen möjliggör för tekniska anläggningar. Avsikten är att möjliggöra för befintliga transformatorstationer.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte försees med byggnad

För att begränsa omgivningspåverkan får marken ej försees med byggnad. Marken får dock försees med plank, stenmur, vall eller liknande. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa ytor för dagvattendammar, samt vändytor och parkering.

Höjd på byggnadsverk

h_1

Högsta nockhöjd är +42 meter över angivet nollplan.

Avsikten är att medge en ny lager/ produktionsbyggnad.

h_1

Högsta nockhöjd är +34 meter över angivet nollplan.

Avsikten är att medge produktionsbyggnader samt lägre lagerbyggnader.

h_1

Högsta nockhöjd är +29 meter över angivet nollplan.

Avsikten är att medge möjlighet att uppföra lägre byggnader, skärmtak etc.

h_1

Högsta nockhöjd är +34 meter över angivet nollplan.

Avsikten är att medge nya produktionsbyggnader samt medge befintlig byggnation.

h_1

Högsta nockhöjd är +38 meter över angivet nollplan.

Avsikten är att medge befintlig byggnation och möjliggöra för en utbyggnad av högre lagerbyggnad i sydväst.

h_1 Högsta nockhöjd är +32 meter över angivet
nollplan.

Avsikten är att medge befintlig byggnation samt möjliggöra för nytillkommande byggnader.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Planteringszon

Avsikten är att minimera påverkan för befintliga fastigheter i öst samt att minska tillkommande bebyggelses påverkan på landskapsbilden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avsikten är att säkra möjligheten för befintliga och tillkommande allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utförande

b_1 Källare får inte finnas

Avsikten med bestämmelsen är att säkerställa att källare ej uppförs för att undvika översvämningsrisk.

b_2 Lägsta golvhöjd ska ligga minst 0,3 meter över
marknivå i förbindelsepunkt till allmänna ledningsnätet

Avsikten med bestämmelsen är att säkerställa en god anslutningsmöjlighet till det allmänna ledningsnätet.

Buller och vibrationer

I samband med att befintlig verksamhet ansökte om nytt miljötillstånd genomfördes en industribullerutredning av WSP 2022, bilaga C. Av utredningen framgår att överskridande av trafikbuller endast sker norr om fabriken längs Stenlösvägen, men beror på trafikbuller från väg 601 och inte på bidrag från verksamhetens transporter.

Ett genomförande i enlighet med framtagna skiss innebär att befintlig marknivå i planområdets nordöstra del sänks och en avgränsning uppförs mot angränsande bostäder vilket kommer att ha en bullerdämpande effekt. Planförslaget medger ingen förändrad trafik på Stenlösvägen då angöring till verksamheten kommer att ske från väg 659.

Industribuller, vilket inkluderar verksamhetens transporter, styrs av verksamhetens miljötillstånd och prövas inom ramarna för denna lagstiftning.

Trygghet och tillgänglighet

Planförslaget innebär inte någon större skillnad beträffande trygghet och tillgänglighet mot rådande situation. En utökad produktionsanläggning kan innebära att fler människor kommer att röra sig i området under vissa tider vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet samt bidra till god tillgång till kollektivtrafik. En förändrad trafiksituation utmed Stenlöäsvägen kan också bidra till en ökad trygghetskänsla.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns i Getinge ca 5 km från planområdet.

Gator och trafik

Planförslaget innebär ingen förändring av angränsande gator på allmän plats.

Gång- och cykel

Det finns inget utbyggt gång- och cykelvägnät i området. Gång- och cykeltrafik sker blandat med biltrafik.

Motortrafik

Verksamheten inom planområdet angörs med bil huvudsakligen från väg 659 i väster där angöring till en större personalparkering samt leveranser till verksamheten med tyngre fordon föreslås ske.

Angöring till den mindre befintliga parkeringsytan i öster avses finnas kvar från Stenlösvägen och angöring till glassförsäljningen i områdets södra del kommer även fortsättningsvis ske från Järnvägsgatan.

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Kollektivtrafik

Från området finns tillgång till kollektivtrafik till Falkenberg, ca 30 minuters restid, och Halmstad, ca 60 minuters restid. Busshållplatser finns vid väg 659, hållplats Slöinge Björkgatan, i direkt anslutning till verksamheten samt på Järnvägsgatan hållplats Stenlösvägen. Hållplatserna trafikeras av buss 351 med en turtäthet var 30 minut under högtrafik.

Parkering

Parkeringsnormen för Falkenbergs kommun anger ett behovstal för bilparkering om 10 bilplatser/1000 kvm BTA för tillverkning och 5 bilplatser/1000 kvm BTA för lager. För butiksändamål anges ett behovstal om 30 bilplatser/1000 kvm BTA. För cykelparkering gäller 6 cykelplatser/1000 kvm BTA för industriändamål och 15 cykelplatser/1000 kvm BTA för handel. Parkering ska anordnas i enlighet med vid tiden för bygglovsansökan gällande parkeringsnorm.

Parkeringen för verksamhetens behov föreslås ske i planområdets östra del där parkeringsytorna samordnas med angöringsytorna för transporter. De befintliga mindre parkeringsytorna i öster som även dessa är till för verksamhetens behov avses vara kvar likt dagens situation. Parkering för besökare till försäljningen kommer att finnas kvar i områdets södra del och angörs via Järnvägsgatan.

Parkering för cyklar kommer förslagsvis att lösas samordnat eller i anslutning till entréer.

Laddning av elfordon är 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, spill- och dagvatten.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB.

Brandpostnät med maximalt 150 meter mellan brandposterna rekommenderas och från varje brandpost ska minst 10 l/s kunna tas ut. Om verksamheten kräver högre brandpostuttag än 10 l/s kan flera brandposter behöva användas samtidigt.

I anslutning till planområdet finns tre brandposter. De befintliga brandposterna räcker inte till för att klara avståndskraven vare sig före eller efter föreslagen exploatering. Detta innebär att nya brandposter behöver anläggas för att täcka in planområdets norra och södra delar. Var dessa ska placeras studeras vid efterföljande projektering.

Den föreslagna exploateringen medför att byggnader placeras ovanpå befintliga vatten- och spillvattenledningar vilket innebär att dessa ledningsstråk behöver läggas om. För att undvika flertal nya korsningar av Trafikverkets väg föreslås att ledningarna läggs om och kopplas på befintliga ledningar.

Spill- och dagvatten från villorna längs med Stenlösvägen behöver dras genom planområdet. Ledningsomläggningar bekostas av exploatören.

Dagvatten och skyfall

Utformningen av den inom planområdets sydvästra del befintliga dammen är okänd utöver in- och utloppsnivåer. Dammen är relativt nybyggd och antas vara dimensionerad efter samma krav som gäller idag.

I områdets norra del finns en större lågpunkt som kräver justeringar av marknivåer för att möjliggöra för dagvatten att ledas ut från området. I norr föreslås att två

dammar som fördröjer och renar dagvatten uppförs för att områden nedströms inte ska påverkas negativt av markförändringarna. Det kvarstår en viss risk för att nedströms områden kan påverkas men framtiden utredning visar på möjliga lösningar för att hantera detta. Utformning av anläggningarna studeras i projekteringsskedet då även erforderliga geotekniska utredningar genomförs.

I anslutning till den befintliga dammen behöver dagvattenledningarna som leder takvatten till dammen läggas om. I den norra delen av planområdet behöver även den befintliga dagvattenledningen läggas om för att inte hamna under de tillkommande byggnaderna. Ledningen rekommenderas även att läggas om utanför planområdet då den i vissa lägen går under befintliga byggnader. För detta krävs rådighet och ledningsrätt för delen av dagvattenledningen som ligger i marken utanför planområdet.

Vid behov av ledningskorsningar av Trafikverkets vägar krävs ansökningar och avtal. För att förhindra trafikpåverkan bör sådana ledningar tryckas om möjligt. Tryckledningar behöver läggas i skyddsrör under Trafikverkets vägar vilket inte krävs för självfallsledningar.

Vid skyfall och extrema flöden kan befintlig och föreslagna dagvattenanläggningar inte ta hand om de flöden som uppstår. För att säkerställa avledningen vid skyfall bör ett lågstråk anläggas längs med väg 659. För att förbättra situationen för fastigheten väster om planområdet föreslås att ett säkert stråk, eller skyfallsled/skyfallsstråk anläggs.

Recipient för dagvatten är Suseån. Föreslagen dagvattenhantering skulle, efter exploatering, minska halterna av kvicksilver och näringsämnen, vilket kan bidra till en förbättring av Suseåns status och en ökad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormen.

För att möjliggöra ett genomförande av föreslagen exploatering krävs en avvecklingsprocess för dikningsföretaget Perstorp.

Värme, gas, el, bredband och opto

Befintlig transformatorstation inom planområdet säkras genom att ett mindre område planläggs för teknisk anläggning (E) samt att markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar planläggs.

Avfall

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas.

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

Räddningstjänsten

Angöring för räddningstjänst kommer att finnas i anslutning till byggnadernas entréer och leveransytor där även möjlighet för uppställningsplats kommer att finnas.

Fri passage till en lägsta höjd av 4,5 meter ska finnas där angöringsväg överbyggs.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Ange antal år 5 år.

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

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

Anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet och nybildandet av gemensamhetsanläggningar eller dikningsföretag i samband med planens genomförande kan komma att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

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

Berörda fastigheter

- Slöinge-Perstorp 1:44, 1:29, 1:32, 2:36, 2:47, 2:48, 2:49 och 2:85 – ägs av SIA-glass AB
- Slöinge-Perstorp 2:88 – ägs av Slöinge Fryshus AB
- Slöinge-Perstorp 2:83 – ägs av Falkenbergs kommun
- Sprotorp 1:4 – andelsägare Perstorps dikningsföretag
- Slöinge-Boarp 1:27 – andelsägare Perstorps dikningsföretag

Mark- och utrymmesförvärv

Två mindre markområden ska regleras genom lantmäteriförrättning från Falkenbergs kommuns fastighet Slöinge Perstorp 2:83 till exploatörens fastigheter.

Priset på marken sätts enligt överenskommelse mellan parterna

De två områdena utgör tillsammans ca 255 kvm.



Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Exploatören ansvarar för fastighetsbildning i samband med överföring av mark från kommunens fastighet till exploatörens fastigheter.

Ledningsrätter och servitut

Planområdet berörs av två servitut.

D201700330153:1.1 – Avtalsservitut Kraftledning, transformatorstation.

D202300089603:1.1 – Avtalsservitut Elledning.

Dessa kan komma skrivas om eller ersättas p.g.a. ledningsflytt.

Transformatorstationens placering säkras genom planbestämmelsen Tekniska anläggningar (E).

Ny ledningsrätt/servitut kommer sannolikt att krävas för Vivab:s ledningsdragning för VA och dagvatten.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatörens fastigheter har andelar i Slöinge GA:1. Denna berörs dock inte av planläggningen.

Dikningsföretag

Exploaterens fastighet Slöinge-Perstorp 1:44 har andel i Perstorps dikningsföretag. Dikningsföretaget kommer att påverkas då ledningar behöver flyttas i samband med byggnation av verksamhetslokaler och dagvattendammar.

Ekonomiska frågor

Avtal

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och 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.

Samtliga kostnader för genomförande av byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark inom exploateringsområdet betalas av exploatören. Om åtgärderna orsakar skada på omkringliggande allmänna anläggningar ska exploatören bekosta återställandet av dessa.

Avtal avseende utbyggnad/flytt av det allmänna dricks-, spillvattennätet bör tecknas mellan FAVRAB och exploatören. Avtal avseende utbyggnad/flytt av elledningsnät bör tecknas mellan E.ON. och exploatören. Dessa avtal bör föreligga innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Exploatören genomför och bekostar utredning, projektering och iordningsställande samt drift av dagvattenanläggningar och ledningar för omhändertagande, behandling och bortledning av dagvatten från exploateringsområdet.

Planavgift

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

Planekonomisk bedömning

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen är små. En mindre intäkt för försäljning av mark till exploatören. Ingen övrig påverkan på kommunens förvaltningar och nämnder.

För exploatören innebär detaljplanen kostnader för ledningsomläggning (el, VA och dagvatten) och dagvattendammar. Kostnader kopplade till marköverföring (markköp/förrättning). Rättigheter vid påkoppling på dagvattensystem utanför planområdets norra del kan innebära kostnader. T.ex. avveckling eller utredning av Perstorps dikningsföretag.

För övriga ledningsägare kan detaljplanen innebära vissa indirekta ekonomiska konsekvenser i samband med ledningsomläggning.

Utbyggnad och drift allmän plats

Exploateringen med för ingen utbyggnad eller ökad drift av allmän plats.

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Favrab är huvudman för det allmänna VA-nätet. I samband med exploateringen kommer sannolikt antalet brandposter att behöva ökas. Flytt av ledningar kommer också att krävas för att undvika att byggnation sker ovanpå ledningsnät. Kostnaderna för åtgärderna bekostas av exploatören. Åtgärderna säkras genom U-område i plankartan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Flytt av ledningar för el, vatten- och avlopp, dagvatten krävs för att uppnå en god ledningsinfrastruktur. Exploatören är skyldig att samordna och planera åtgärder tillsammans med ledningsägare och dikningsföretag innan utförande.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Berörda fastigheter

- Slöinge-Perstorp 1:44, 1:29, 1:32, 2:36, 2:47, 2:48, 2:49 och 2:85 – ägs av SIA-glass AB
- Slöinge-Perstorp 2:88 – ägs av Slöinge Fryshus AB
- Slöinge-Perstorp 2:83 – ägs av Falkenbergs kommun
- Sprottorp 1:4 – andelsägare Perstorps dikningsföretag
- Slöinge-Boarp 1:27 – andelsägare Perstorps dikningsföretag

Förändrad fastighetsindelning

Exploatören ska köpa ca 255 kvm mark av Falkenbergs kommun för att hela planområdet ska vara i exploatörens ägo.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Föreslagen dagvattenhantering skulle, efter exploatering, minska halterna av kvicksilver och näringsämnen, vilket kan bidra till en förbättring av Suseåns status och en ökad möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormen.

Miljökvalitetsnormer för luft kan påverkas av ökade trafikmängder och andra utsläpp. Lokalt är en ökad trafikmängd och därmed ökade utsläpp av växthusgaser att förvänta till följd av en utökad verksamhet och handel. Planförslaget bidrar till ökade utsläpp bedöms vara av sådan begränsad omfattning att möjligheten att hålla sig inom ramen för gränsvärdena för luft inte äventyras.

Transporter till och från verksamheten kan ge upphov till buller dock inte i sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för buller eller närboende förväntas påverkas.

Sociala konsekvenser

Merparten av planområdet är idag inte allmänt tillgänglig och utgörs till merparten av inhägnad industrimark och jordbruksmark. I planområdets södra del finns glassförsäljning med en mindre uteservering som fungerar som en mötesplats och ett besöksmål både för boende på orten och mer långväga besökare.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en större del av området kommer att hägnas in jämfört med dagsläget då en större yta kommer att utgöras av verksamhetsmark och angöringsytor. Funktionen som besöksmål och mötesplats kommer att finnas kvar och planerna medger möjlighet att utöka ytan för försäljningen.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av planenheten i samverkan med Mark- och exploateringsavdelningen, Bygglovsenheten, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och Kultur-, fritids- och teknikförvaltningen på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även VIVAB deltagit

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun