



**Falkenbergs
kommun**

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för

Kv Snickaren m. fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2023-04-04

Samråd 19 april – 17 maj 2023

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2023-04-04
- Plankarta med bestämmelser, 2023-04-04
- Illustration, 2023-04-04

Övriga handlingar:

- Primärkarta, 2023-03-07
- Fastighetsförteckning, Metria, 2022-03-29
- VA- och dagvattenutredning, Markera, 2023-03-15
- Tekniskt PM Geoteknik, Afry, 2022-12-02
- MUR Geoteknik, Afry, 2022-12-02
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Afry, 2022-05-17
- Naturvärdesinventering, 2022-12-21
- Trafikanalys, WSP, 2023-02-14
- Trafikutredning, WSP, 2023-03-23

Handlingar finns på:

- Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg
- Kommunens hemsida: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Samrådsmöte

Öppet hus med drop-in hålls **torsdagen den 4:e maj mellan kl. 17:30-19:00 i lokal "Hållbarheten" (KS-salen)**, ingång från Rådhusorget, där det finns möjlighet att se och ställa frågor kring planförslaget. En kort presentation av planförslaget kommer att hållas klockan 17:30.

Skriftliga synpunkter skickas till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Petra Svensson, petra.svensson@falkenberg.se / plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägförhållanden	5
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	6
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	6
2.3	Fastighetsplan	8
2.4	Förordnanden	8
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	8
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	8
3.2	Miljö kvalitetsnormer	8
3.3	Strandskydd och biotopskydd	9
4	UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	9
4.1	Kommunens ställningstagande	9
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
5.1	Natur	10
5.2	Bebyggelse	15
5.3	Friytor, rekreation och lek	19
5.4	Gator och trafik	20
5.5	Hälsa och säkerhet	23
5.6	Teknisk försörjning	25
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	34
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	34
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	34
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	35
6.4	Ekonomiska frågor	35
6.5	Tekniska frågor	37
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	38
7.1	Miljökonsekvenser	39
7.2	Ekonomiska konsekvenser	39
7.3	Sociala konsekvenser	39
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	40

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanearbetet är att möjliggöra för exploatering av verksamheter (Z), industri (J) och en mindre andel detaljhandel (H) (ej livsmedel) inom planområdet. För att möjliggöra detta släcker planen det befintliga reservatet för industrispår i planområdets nordvästra del och aktualiserar och ser över befintliga, gällande planer efter dagens behov.

För att möjliggöra tillgänglighet för trafik, vatten och avlopp med mera planläggs för ny sträckning av allmän platsmark GATA. För att möjliggöra för dagvattenhantering och ta hand om naturvärden inom planområdet planläggs även delar av marken som NATUR med möjlighet att anlägga (och bevara redan iordningställda) dagvattendammar, diken samt spara en del av de befintliga stenmurarna.

Antalet möjliga avstyckade fastigheter varierar beroende på vilka storlekar som efterfrågas. Ambitionen och målsättning för Kv Snickaren är att möjliggöra för avstyckning av fastigheter på mellan 3000-5000 kvadratmeter. Några fastigheter förväntas dock bli något större, och andra mindre. Med denna målsättning skulle mellan 20 och 30 avstyckningar vara möjliga i den södra delen av planområdet (söder om Lastvägen). I den norra delen förväntas främst avstyckningar göras där det gällande spårreservatet ligger idag.

Planområdet är idag redan planlagt och består av fyra olika detaljplaner från 1970-1980 talen. Detaljplanerna behöver aktualiseras för att kunna tillgodose det behov som finns idag, bland annat gällande önskemål om fastighetsstorlekar, placering av gata, dagvattenhantering och möjlighet att bevara fler av de naturvärden som finns i området. Gällande detaljplaner anger huvudanvändning industri (J) och småindustri (Jm).

Möjliggörandet för en mindre andel detaljhandel (H) inom planområdet avviker från kommunens översiktsplaner då det inte är i linje med handelspolicyn från 2013. Syftet med en mindre andel detaljhandel inom planområdet är att komplettera utbudet bland befintliga verksamheter med exempelvis kakel-showroom med försäljning, byggvaruhandel, bil- och husbilsförsäljning till privatpersoner. Dessa typer av handel hör till sällanköphandel, vilket är i enighet med handelspolicyn. Handel med kläder, skor eller liknande skulle vara olämpligt på denna plats. Då detta inte är möjligt att reglera i plankartan blir dock konsekvensen att detaljplanen avviker från översiktsplanerna. Handel tillåts inte inom hela planområdet och begränsas med hjälp av planbestämmelser i var det får ske, hur stor fastigheten får vara, hur mycket byggnadsarea som tillåts samt hur byggnaden ska vara placerad på fastigheten.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta med mera. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

Kommunstyrelsen gav 2017-09-12 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att inleda ett planarbete att aktualisera gällande detaljplan för oexploaterade delar av Smedjeholms industriområde.

Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande (PBL 5 KAP 7§), vilket innebär att förslaget kommer att samrådats två gånger i så kallat *samråd* samt *granskning* (se bild längst ner).

Detaljplanen tas fram genom utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2020:253).

Uppskattad tidplan

- Samråd Q2 2023
- Granskning Q4 2023
- Antagande Q1 2024



1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Smedjeholms industriområde cirka 2 km väster om Stortorget i Falkenbergs centrum. Området avgränsas i norr av Kardanvägen, i väster av Åkarevägen, i söder av Sanddynevägen och i öst av Industrivägen. Planområdet är cirka 47 hektar stort.



Bilden visar planområdets placering i Falkenberg. Svart linje anger avgränsning av planområdet.

Marken inom planområdet ägs till största del av Falkenbergs kommun men det finns även privatägda fastigheter. De flesta privata fastigheterna är bebyggda. Enligt Länsstyrelsens informationskarta finns även ett dikningsföretag inom planområdet och två i närheten av planområdet.



Bilden visar markägandet inom planområdet. Rutigt mönster markerar mark som ägs av Falkenbergs Kommun. Svartstreckad linje visar planområdet.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

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
- Valfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

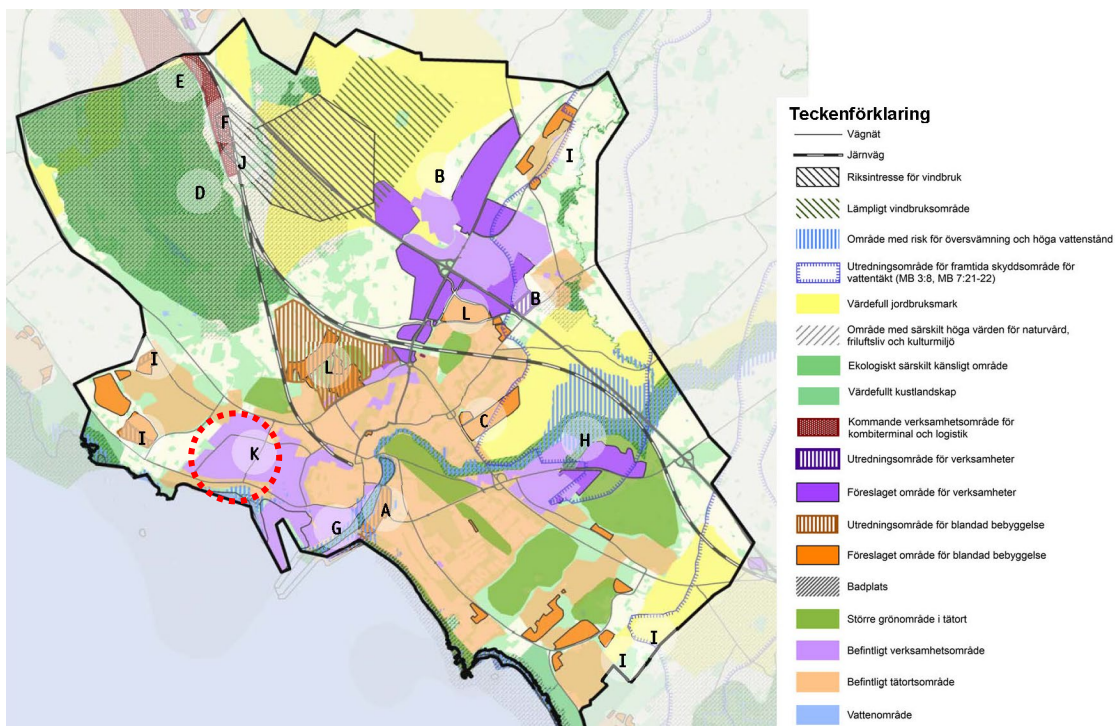
2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

I fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad (antagen av Kommunfullmäktige 2022-08-30) är planområdet markerat som ett befintligt verksamhetsområde där förändringar kan ske men inte själva inriktningen på området som även fortsatt är tänkt för verksamheter. Smedjeholm beskrivs som ett område med mindre verksamheter med viss inriktning mot industriell handel samt kontor och mindre lager. Företagens försäljning riktar sig både till företagsmarknaden och privatmarknaden. Planuppdrag finns på att öka möjligheten till industriell handel.

I kommunens gällande översiktsplan beskrivs området som industriområde med blandade verksamheter samt att det finns en stor efterfrågan på industrimark inom kommunen. Området är i mark- och vattenanvändningskartan markerat med K. Industrispår för Smedjeholm, vilket

säger att ”Utredningsområde för industrispår genom Smedjeholm utgår då aktuell utredning visar på att denna lösning är inaktuell (KS 2014-05-06)”.

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



Pågående och framtida markanvändning, ÖP Falkenberg. Planområdets läge markerad med röd cirkel.

Handelspolicy för Falkenbergs kommun antogs 2013-06-25 av kommunfullmäktige. För Smedjeholmsområdet redogör den följande:

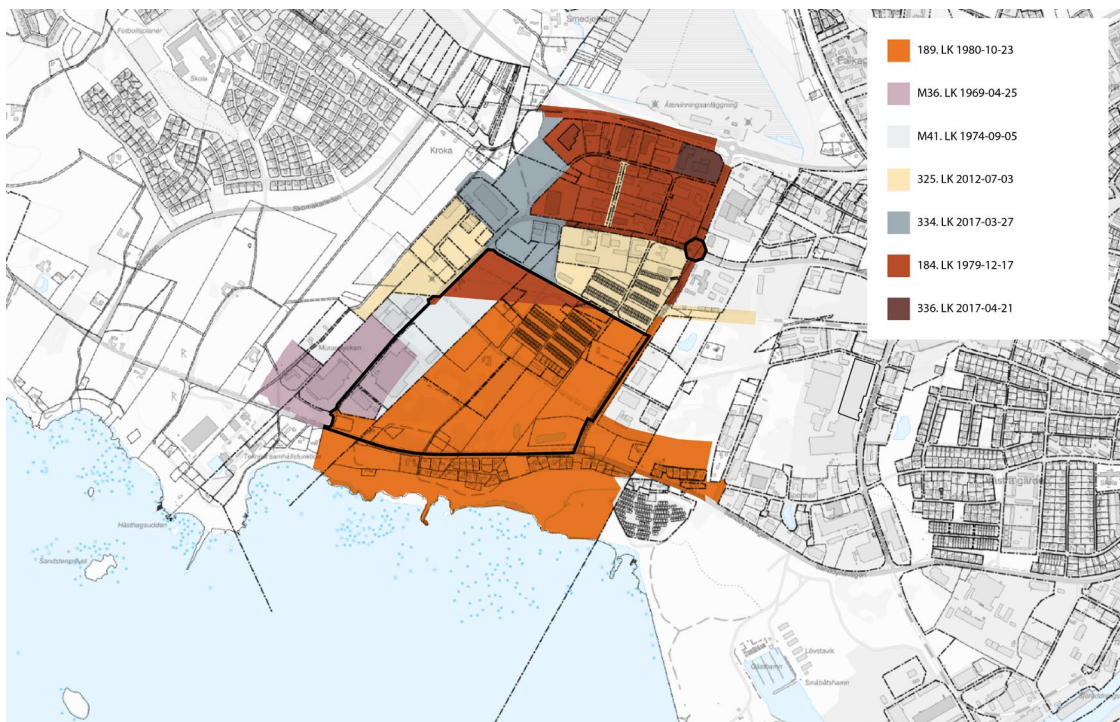
Verksamhetsområde med blandad inriktning av tjänsteföretag, produktion, lager och service. Verksamhetsanknuten* sällanköpshandel och volymhandel tillåts. Handel inom kläder och skor m.m. (shopping) bedöms som mycket olämpligt inom området.

**Verksamhetsanknuten handel kan t ex vara knuten till produktion av vara, lagerhantering eller postorderverksamhet.*

Planförslaget är avvikande från handelspolicyns riktlinjer och därmed också kommunens översiktsplaner. Detta då planförslaget medger för en mindre del detaljhandel (ej livsmedel) inom planområdet.

Planområdet omfattas av fyra detaljplaner (stadsplan 184 och 189 samt byggnadsplan M36 och M41). Angiven markanvändning är industri (J), småindustri (Jm), GATA, PARK samt Järnväg (Tj). Inom vissa områden finns egenskapsbestämmelse, så som att källare inte får anläggas (o), prickmark, byggnadshöjder (varierar mellan 6-8 meter) samt takvinklar. En sträcka på kvartersmark har ett utökat prickat område med bestämmelsen pl (skyddsbälte) där beskrivningen säger att området skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering. Det framgår inte av planen vad

skyddsbältet syftar till eller varför det finns. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.



Karta visar gällande detaljplaner. Svart linje anger planområdet.

2.3 Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

2.4 Förordnanden

Planförslaget berörs inte av några förordnanden.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av riksintresse i 4 kap § 2 MB (rörligt friluftsliv), samt 4 kap § 4 MB (högexploaterad kust). Marken är redan planlagd för industriändamål och handel, samt delvis bebyggd. Riksintresse enligt MB kap 4 utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Detaljplanen bedöms inte påverka hushållningsbestämmelserna negativt.

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

Inom planområdet finns jordbruksmark. Miljöbalkens bestämmelser i 3 kap. 4§ om brukningsvärd jordbruksmark tillämpas inte, eftersom marken sedan tidigare är planlagd för andra ändamål än odling; det vill säga industri, småindustri och allmän platsmark.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Området är redan idag detaljplanlagt för industriändamål. En uppdatering av de redan befintliga detaljplanerna bedöms inte medföra någon ytterligare påverkan av miljökvalitetsnormerna. Delar av området är redan bebyggt.

I den nya detaljplanen har en ökad hänsyn tagen till dagvatten. Förutsatt att detta efterföljs bedöms inte statusen för recipienten försämrats på grund av planläggningen.

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

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Inom planområdet finns det två stycken dagvattendammar. Den större av dem anlades 2015 och den mindre 2018 på uppdrag av Vivab för att tillgodose behovet av dagvattenhantering för befintlig och framtida exploatering inom området. Båda dammarna har en vattenyta som överstiger 1000 kvadratmeter, vilket innebär att de omfattas av strandskydd på 100 meter.

Strandskyddet föreslås upphävas i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Dagvattendammarna understiger båda en hektar och områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten. Planområdet är redan sedan tidigare planlagt för industri och verksamheter. Dagvattendammarna har anlagts i området för att kunna ta hand om dagvatten och VA från redan exploaterat område. Planområdet är i kommunens översiktsplaner utpekade som industri och verksamhetsområde. Ett upphävande av strandskyddet argumenteras med MB 7 kap 18 c § 4-5p då området behövs för att utvidga pågående verksamhet som idag finns i det direkta närområdet samt behöver tas i anspråk för att kunna tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Inom planområdet finns även ett antal stenmurar. Då marken tidigare brukats för jordbruksändamål antas murarna vara biotopskyddade. Om murar behöver flyttas eller tas bort krävs dispensansökan.

4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

4.1 Kommunens ställningstagande

En undersökning av betydande miljöpåverkan har 2023-03-16 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Undersökningen samråds med länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden samtidigt som detaljplanen är ute på samråd enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Det aktuella planärendet beskriver den möjliga exploatering som detaljplanen kommer att möjliggöra i form av verksamheter, industri och en mindre mängd handel och dess påverkan på omgivningen. Denna bedöms dock inte av kommunen vara sådan att en separat miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

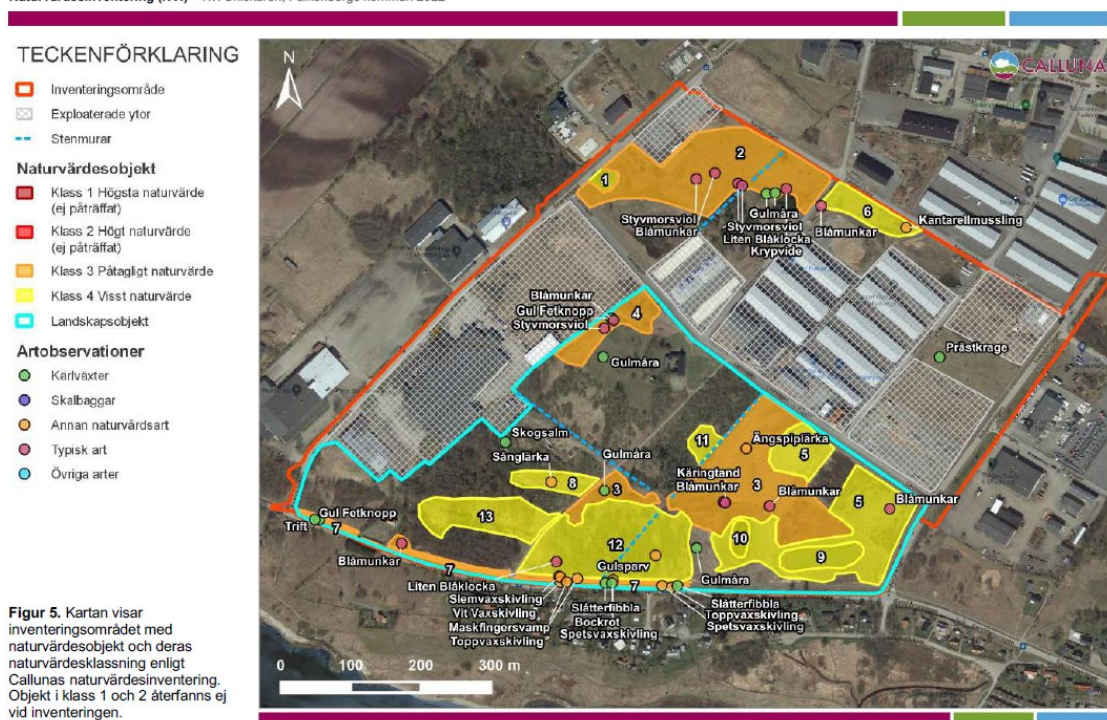
Mark, vatten och vegetation

Området och närområdet består av olika industrier och verksamheter. Stora delar av planområdet är redan exploaterat eller under bebyggande med lager och diverse verksamheter av varierande storlek. Inom området finns också några fastigheter med småhusbebyggelse, en mindre gårdsmiljö och en gårdsmiljö med äldre lövträd.

De oexploaterade delarna består i huvudsak av igenvuxen före detta åkermark med en mosaik av varierande slutna träd- och buskmarker samt öppna blomrika gräsmarker, till stor del med sandhedskaraktärer, men också ruderatmarkskaraktär. All skogsmark är ung med partier med uppvuxna träd av ett flertal olika trädslag, mestadels lövträd. Planområdet sluttar svagt från cirka +10 i nordväst till +3 i sydost. I sydöstra delen av området finns två dagvattendammar. Området är inte utpekad i inventeringen "Tätortsnära natur".

En naturvärdesinventering (NVI) för planområdet har utförts av Calluna på uppdrag av Falkenbergs kommun (2022). Vid inventeringen avgränsades totalt 13 naturvärdesobjekt (totalt 12,9 hektar av inventeringsområdets 50 hektar). Av dessa objekt klassades fyra som påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) samt nio som visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Inga objekt klassades som högsta naturvärde (naturvärdesklass 1), eller högt naturvärde (naturvärdesklass 2), men naturvärdesbedömningen är preliminär för de flesta av de avgränsade objekten och bedömningen kan komma att ändras vid kompletterande inventering sommartid.

Naturvärdesinventering (NVI) – Kv. Snickaren, Falkenbergs kommun 2022



Bilden visar inventeringsområdet med naturvärdesobjekt och deras naturvärdesklassning enligt Callunas inventering. Bild av Calluna.



Naturvärdesobjekt 11. Öppen gräsmark omgiven av pilar, salixbuskage och fläder med stenmur i gräns och naturvärdesobjekt 9: dagvattendamm med konstgjord häckningsö. Bilder från Callunas NVI.



Naturvärdesobjekt 7: Artrik väggkant längs Sanddynevägen och naturvärdesobjekt 2: Öppen blomrik gräsmark på sand. Bilder från Callunas NVI.

Ett landskapsobjekt avgränsades, det vill säga områden där landskapets betydelse för biologisk mångfald är större eller av annan karaktär än de ingående naturvärdesobjektens betydelse. Det avgränsade landskapsobjektet är 21 hektar stort och omfattar större delen av inventeringsområdets södra del (se blå linje i kartbild ovan).

Vid Callunas inventering noterades 24 naturvårdsarter, det vill säga arter som indikerar att området har naturvärde, att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald. Genom nedladdade fynduppgifter från Analysportalen (en tjänst som samlar svenska biodiversitetsdata) tillkom ytterligare 41 naturvårdsarter. Totalt ger detta 65 konstaterade naturvårdsarter för inventeringsområdet (ytterligare naturvårdsarter än de som påträffats kan dock förekomma). Bland de påträffade naturvårdsarterna finns bland annat slätterfibbla (rödlistad som nära hotad, NT) och flera arter av hagmarkssvampar (signalarter för artrika ängs- och betesmarker) som noterades från en artrik väggkant längs Sanddynevägen, samt fågelarterna rosenfink (rödlistad som nära hotad, NT) och svarthakad buskskvätta (rödlistad som sårbar, VU) som lever i öppna buskrika marker som också är insektsrika.

Callunas inventering och tidigare fynduppgifter från området visar på förekomst av 51 skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845), exempelvis hornuggla, göktyta och gräshoppsångare. Samtliga är fågelarter prioriterade enligt Naturvårdsverkets rekommendation.

De högsta naturvärdena i inventeringsområdet består främst av varierande öppna, blomrika gräsmarker på sandig mark. Dessa områden har mycket goda förutsättningar att hysa intressanta kärlväxter och marksvampar, men framför allt är området potentiellt värdefullt för insekter knutna till blomrika sandmarker samt fåglar beroende av öppna insektsrika landskap med gott om skydd och föda i form av blommande och bärande buskar och träd.

Marken är enligt kommunens kartor klassad som jordbruksmark klass 4, men är sedan 70-talet planlagd för industri- och handelsändamål. Marken brukas inte idag för jordbruksändamål utan är i olika grad igenvuxen. Då marken redan är detaljplanlagd för industriändamål, handel och allmän platsmark ska Miljöbalkens bestämmelser i 3 kap. 4§ om brukningsvärd jordbruksmark inte tillämpas.

En avvägning görs mellan naturvärdena och behovet av verksamhets- och industrimark. Planområdet är utpekad i kommunens översiktsplaner som industri och verksamhetsområde. Det är ett viktigt näringslivsintresse som är väsentligt för hela kommunen och anses därför väga tyngre än intresset att spara alla naturvärden som hittats på platsen. Planområdet är dessutom redan planlagt för industriändamål. Samtidigt ger det nya planförslaget möjlighet att spara en del av det utpekade naturvärdesobjektet och delar av vissa områden av naturklass 3 och 4. Det är i synnerhet områdena kring de existerande dagvattendammarna och föreslagen ny dagvattendamm som naturomarken ökar. Det område som redan idag är planlagt för park- och naturmark fortsätter att vara det även i det nya planförslaget. Totalt planläggs i det nya planförslaget tre gånger så mycket naturmark som i gällande detaljplaner (cirka 6,5 hektar jämfört med drygt 2,1 hektar i gällande detaljplaner). Detta ger möjlighet att spara en del av de naturvärden som finns inom planområdet idag. Det finns goda möjligheter att arbeta med och skapa bra miljöer för både flora och fauna inom det utökade naturområdet.

Genom att spara och koncentrera naturmark längs med Sanddynevägen upprätthålls möjlighet till ett sammanhängande grönt stråk i öst-västlig riktning på en större strukturell nivå. Två sträckor av befintlig stenmur föreslås bevaras i och med den nya detaljplanen. Dessa skyddas genom allmän platsmark natur. De övriga stenmurarna föreslås att flyttas till de nya naturområdena. För detta krävs dispens. Kontakt med Länsstyrelsen kommer att tas efter samrådet.

Syftet med allmän platsmark natur är således att säkerställa dagvattendammarna, diken, bevarande av vissa av de befintliga stenmurarna samt bevarande av en del av de naturvärden som finns inom planområdet idag.



Bilden visar var det finns stenmurar inom planområdet. Heldragen brun linje redovisar stenmurar som planeras att bevaras på allmän platsmark natur och streckade linjer visar murar som föreslås flyttas eller tas bort.

Geoteknik och radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för Smedjeholmsområdet år 1967. Marken beskrivs som småkuperad med en svag lutning mot havet. Det finns områden som är steniga och blockiga i ytan inom området. Översta marklagret beskrivs bestå till största del av matjord, därunder sand och mo med vanligtvis liten tjocklek. Sanden och mon vilar i sin tur på morän som sträcker sig till stort djup under markytan. Undersökningen som gjorts visar också på att det är möjligt att torv eller jord med flytegenskaper finns i området.

Grundvattenytan bedömdes vid undersökningen ligga på cirka 0,9-1,5 meters djup under markytan.

Gällande grundläggningen fastslår undersökningen att marken för det mesta är fast lagrad. Detta innebär med några undantag att grundläggning kan ske direkt i marken utan särskilda förstärkningsåtgärder. Det finns dock områden med mjukare egenskaper där kompletterande utredning bedöms behövas om området blir aktuellt för bebyggelse.

I samband med VA projektering för sydöstra delen av planområdet togs en markteknisk undersökning (MUR) fram av Norconsult (2014-11-28). Den övre grundvattenytan har mätts i skruvborrhålen och låg vid undersökningstillfället i oktober 2014 på mellan cirka 0,1-1,3 meter under befintlig markyta. Den övre grundvattenytan har också mätts vid två tillfällen under oktober och november 2014. Vid båda tillfällena och har grundvattenytan befunnit sig på ca 0,8 m djup under befintlig markyta.

För att ytterligare översiktligt utreda de geotekniska förutsättningarna inom planområdet har Afry tagit fram en geoteknisk undersökning på uppdrag av Falkenbergs kommun (2022).

Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden inom området huvudsakligen utgörs av mulljord/mullhaltig sand (mellan cirka 0,1 och 0,6 meter), sand (till ett djup av cirka 1,5 – 3 meter under befintlig markyta) och därefter sandmorän. Sandens lagringstäthet bedöms som fast till mycket fast, baserat på resultat från utförda sonderingar. Sandmoränen bedöms ha en medelfast lagringstäthet.

De naturligt förekommande jordarna bedöms inte vara sättningsbenägna och någon risk för stabilitetsproblem bedöms inte föreligga i området.

Förekommande sand och sandmorän bedöms vara fast till mycket fast lagrad och ha goda egenskaper för grundläggning. Grundläggning bedöms kunna utföras med plattgrundläggning eller plintar. Den översta mulljorden/sandiga mulljorden skall skiftas ut innan grundläggning.

Överbyggnader för gator och andra hårdgjorda ytor kan dimensioneras enligt anläggnings-AMA som för undergrund enligt materialtyp 2, efter att det översta mullhaltiga jordlagret skiftats ut. Ledningar och kablar kan förläggas på sedvanligt sätt i mark.

Grundvattenytans nivå varierar enligt undersökningarna inom området mellan 1,4 meter och 2,0 meter under markytan. Grundvattennivån kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid och kan därmed stå både högre och lägre. Byggnader med källare eller underjordiska garage etcetera rekommenderas ej, med hänsyn till den ytliga grundvattennivån i området. I detaljplanen regleras detta med en bestämmelse b₁ om att källare inte får uppföras inom området.

Samtliga schaktarbeten i området skall utföras i torrhet. Grundvattensänkande åtgärder kan därför komma att krävas inför och under utförandet av schakt- och grundläggningsarbeten beroende på schaktdjup. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken. Länsstyrelsen bör kontaktas i frågan om avsänkning är aktuell.

Släntlutningar för schakter skall utöver typ av jordlager, anpassas efter väderlek, schaktdjup och närhet till grundvattenytan. Grunda schakter bedöms kunna utföras med släntlutningen 1:1,5 i sand och sandmorän.

Schaktnings- och grundläggningsarbetena ska ske i samråd med geoteknisk sakkunnig. Allt arbete ska bedrivas med sådan försiktighet att befintliga ledningar och kablar samt närliggande byggnader och anläggningar inte skadas.

Uranhalten är enligt SGU:s karta för gammastrålning för det mesta < 6 Bq/kg (<0,5 ppm) med vissa områden som är markerade med 25 Bq/kg (2,0 ppm). I samband med den geotekniska undersökningen har även markradonmätning utförts. Denna visar på mycket låga värden, mellan < 1 och 2,6 kBq/m³ och tyder på radonhalter inom lågriskintervallet (upp till 10 kBq/m³). Radonhalter kring eller under 4 kBq/m³ tyder generellt på att detektorn varit påverkat av något, till exempel vatten. Radonhalterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Radonmätningar rekommenderas att göras igen för att säkerställa värdena. Detta planeras göras inför granskning av detaljplanen.

Arkeologi och fornlämningar

Det finns ett antal fornlämningar i närhet av planområdet. Inom planområdet, strax öster om Industrivägen, finns på fastighet Arvidstorp 3:18 en Hällristning (1997:6130). Enligt inventeringen är det en älvkvarn belägen på krönet av ett flyttblock.

Öster om hällristningen, utanför planområdet, finns två sentida bebyggelse lämningar (1997:5565) som beskrivs som möjlig fornlämning. Söder om Sanddynevägen fanns en stensättning (L1997:6061). Denna är undersökt och borttagen.

En arkeologisk utredning är beställd av Länsstyrelsen och kommer att genomföras under våren 2023. Därefter kommer planhandlingar att uppdateras inför granskning.

Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950). Det är enligt lag förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

5.2 Bebyggelse

Industri och verksamheter

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet Smedjeholm. Stora delar av planområdet är redan eller har pågående bebyggelse av diverse verksamheter, lager och industriverksamheter av varierande storlek och inriktning. I området finns bland annat mindre lager, mekanisk verkstad, bilprovning och bilvård. Byggnaderna varierar i storlek och fasadmaterial. Bebyggelsens höjder uppgår till cirka 6-8 meter och taken består till största del av flacka sadel- och pulpettak. Även områdena i öster, väster och norr är exploaterade med blandad industri- och verksamhetsbebyggelse.

Inom planområdet finns också två fastigheter med småhusbebyggelse. En är en mindre gårdsmiljö och en är en mindre före detta gårdsmiljö med lite äldre lövträd.

Den nya detaljplanen föreslår verksamheter (Z) som huvudändamål med möjlighet till industri (J) och detaljhandel (ej livsmedel) (H) inom valda delar av planområdet. I gällande detaljplaner är industri huvudändamål, ofta ackompanjerad av småindustri (Jm). Syftet med användningarna är att möjliggöra för den typ av utveckling av verksamheter som är önskvärd inom planområdet enligt gällande översiktsplaner, med vissa tillägg.



Bilden visar plankartan.

Handelspolicy för Falkenberg (antagen av kommunfullmäktige 2013) anger Smedjeholm som verksamhetsområde med blandad inriktning av tjänsteföretag, produktion, lager och service. Verksamhetsanknuten (Verksamhetsanknuten handel kan t ex vara knuten till produktion av vara, lagerhantering eller postorderverksamhet) sällanköpshandel och volymhandel tillåts. Handel inom kläder och skor m.m. (shopping) bedöms som mycket olämpligt inom området.

Gällande planer inom kvarteret Snickaren ger inte möjlighet till handelsändamål. Det finns dock planer i Smedjeholmsområdet och i närhet av detaljplanen som gör det. I detaljplanen föreslås en mindre andel detaljhandel (ej livsmedel) på knappt 30 000 kvadratmeter möjliggöras. Syftet med handelsändamålet i detaljplanen för kv Snickaren m.fl. är att möjliggöra för viss typ av handel som kompletterar och harmonierar med verksamheterna i Smedjeholmsområdet och som medger handel till privatpersoner. Det kan exempelvis röra sig om kakel-showroom med försäljning, byggvaruhandel, bil- och husbilsförsäljning. Detta anses motsvara det som handelspolicyn benämner som sällanköpshandel. Dock går det inte i detaljplan att reglera att klädhandel eller liknande inte får finnas här. Denna typ av handel är inte lämplig inom planområdet. Smedjeholms-området är inte av den karaktär där denna typ av handel förväntas etablera sig. Då kommunen äger marken som möjliggör för detaljhandel har kommunen vid försäljning möjlighet att bevaka detta. Det är dock svårt att reglera vid vidare försäljning av fastigheterna. För att motverka möjlighet till exempelvis shoppingcenter finns två bestämmelser, som begränsar största fastighetsarea till max 6000 kvadratmeter (d_1) samt reglerar största byggnadsarea till 40 % av fastigheten (e_1). Det innebär att största byggnadsarea för handelsändamålen är 2400 kvadratmeter per fastighet. En placeringsbestämmelse omöjliggör för sammanbyggande av byggnader i fastighetsgräns då byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p_1).

Påverkan på stadskärnans handel anses som ringa. Det är en begränsad andel handel som tillåts inom planområdet. Smedjeholm är också en annan typ av område än centrumkärnan,

som därmed sannolikt kommer locka till sig annan typ av handel. Planbestämmelserna reglerar så att möjligheten till större shoppingcenter inte ska vara möjligt.

Trafiken förväntas öka i och med handelsändamålet. Detta är utrett i en trafikutredning av WSP (2023). Trafikmängden från hela planområdet (inklusive verksamheter, industri och handel) förväntas öka men inte skapa dålig framkomlighet på trafikverkets väg 767. Dock kommer åtgärder sannolikt att behövs på det kommunala vägnätet i korsningen Industrivägen – Åkarevägen. Korsningen tas med i planområdet för att möjliggöra eventuella åtgärder. Se mer om detta i avsnitt kring trafik.

Tillåten höjd på bebyggelsen föreslås ändras från medgivna 6,0 - 8,0 meter byggnadshöjd till 12 meternockhöjd (h) i större delen av planområdet och 10 meternockhöjd i den sydligaste delen för att trappa ner mot Sanddynevägen och villabebyggelsen på andra sidan. Syftet med bestämmelsen är att ge en rimlig nockhöjd för den funktion som verksamheterna här kan kräva, utan att ge möjlighet till höglager eller större bebyggelse. Syftet med två olika nockhöjder är att skapa en nedtrappning mot befintligt bostadsområdet söder om Sanddynevägen. Bestämmelse som reglerar takvinkel tas bort. Bestämmelse om att källare inte medges (b_1) införs inom hela planområdet då den idag delvis saknas i de västra delarna. Befintlig bebyggelse där bestämmelsen saknas har idag inte källare.

En bestämmelse om att byggnadsarea får utgöra maximalt 40 % av fastigheten införs (e_1) för de områden som tillåter handel för att säkerställa att begränsa mängden bebyggelse och möjliggöra för parkeringsplatser på kvartersmark.

Utfartsförbud revideras längs med Industrivägen och Lastvägen för att möjliggöra för det behov av in- och utfarter som finns samtidigt som det ska vara en trafiksäker situation. Utfartsförbud regleras med j_1 där det i nuläget inte är klart var in- och utfart kommer att hamna men där en begränsning av antalet in- och utfarter är viktig för att säkerställa säkerheten för de som färdas längs med gång- och skylebana. Utfartsförbud regleras med klassisk linje i användningsgränser där detta varit möjligt och varit av behov för att öka bättre trafiksäkerhet och säkerställa var in- och utfarter kommer att ske.

Gällande detaljplaner har prickad mark, främst mot planlagda gator och naturmark. Ny detaljplan reglerar placering av byggnader till minst 4,5 meter från fastighetsgräns i stora delar av planområdet. Inom vissa delar är det inte möjligt på grund av hur existerande bebyggelse är disponerad. Syftet med bestämmelsen är att inte möjliggöra sammanbyggnad i fastighetsgräns samt att säkerställa avstånd mellan byggnader för brandkrav på minst 8 meter. Prickad mark längs gator och parkmark bibehålls för tydlighetsprincip samt att det i vissa fall behövs mer än 4,5 meter för att bland annat stämma med gällande planer eller säkra riskavstånd.

De gator som är utbyggda inom planområdet planläggs i nytt planförslag som allmän platsmark gata. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den allmänna platsmarken.

Parkmarken längs med Industrivägen går över till att vara gata. Det är fortfarande möjligt att inom användningen för gata ha diken, grönytor med mera längs med vägområdet. Förändringen bidrar till ökad tydlighet i skötselfrågan.

Inom planområdet finns två fastigheter med småhusbebyggelse. Dessa är redan idag icke planenliga om de används för annat än industri- eller verksamhetsändamål. Det är inte lämpligt att blanda bostäder med verksamheter och industrier i samma område. Både

översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen pekar ut hela planområdet för verksamhets- och industriändamål. Ett genomförande av detta planförslag kommer inte förändra denna situation och resultatet kommer fortsatt vara att byggnaderna riskerar vara planstridiga.

Gällande plan för Smedjeholm V Arvidstorp 2:16 m.fl. reglerar den södra delen av kvartersmarken mot Sanddynevägen som skyddsbälte (pl). Denna del skall enligt gällande plan från 1979 anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering. Syftet med bestämmelsen står ej beskrivet. Bestämmelsen utgår i det nya planförslaget. Anledningen är dels att den nya planen säkerställer ett skyddsavstånd om 30 meter från Sanddynevägen med hjälp av allmän plats naturmark samt prickmark på kvartersmark, och dels att planförslaget säkerställer en nedtrappning av volymerna mot villorna söder om Sanddynevägen och säkerställer att endast icke störande verksamheter får anläggas i den södra delen av planområdet (Z).

Planförslaget innebär att industrispåret i den nordvästra delen av planområdet släcks ut, att andelen naturmark utökas samt att allmän platsmark för gata revideras så att antalet utfart till Industrivägen och Åkarevägen minskar samt tar hänsyn till nyligen iordningställda VA-ledningar i planområdet.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Längs med Sanddynevägen söder om området kantras planområdet av uppvuxna trädgångar. Väster om planområdet finns en miljö av typisk industri- och verksamhetsbebyggelse längs med Åkarevägen. De delar som idag är obebyggda har en landskapsbild av uppvuxna träd och öppna jordbruksmarker. I norr och öst möts planområdet av bebyggda industri- och verksamhetsfastigheter. Planområdet är delvis bebyggt med industri och verksamhetslokaler. I stor utsträckning är bebyggelsen mellan 6-8 meter hög tillnock med flacka sadeltak eller pulpettak. Den nya detaljplanen medger nockhöjder på 12 och 10 meter. En konsekvens av detta blir att bebyggelsen som medges kan komma att bli högre än den som finns inom planområdet idag. Gällande detaljplan öster om planområdet medger byggnadshöjd på 12 meter. Då planområdet är ett verksamhets- och industriområde med en buffert mot bostadsområdet söderut anses detta inte ha någon negativ påverkan på stadsbilden, utan anses smälta in väl med resterande verksamhetsområde.

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller områden inom planområdet. Dock angränsar planområdet i söder till småhusbebyggelse som finns med i Stadens yttre årsringar (Stafsinge strand). I och med ett avstånd på cirka 50 meter från fastighetsgränserna för småhusbebyggelsen och den nya bebyggelsen (med buffert av vägområde samt naturmark) förväntas den ny exploatering inom Snickaren inte få större påverkan på småhusbebyggelsen som helhet ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

De gällande detaljplanerna för planområdet ger redan idag möjlighet för att uppföra industri och verksamhetsbebyggelse inom stora delar av området. Den nya detaljplanen kommer att fortsätta ge möjlighet till detta, dock med aktualiserade bestämmelser och ökad hänsyn till bland annat dagvattenhantering. De nya byggnaderna kommer att påverka landskapsbilden då stora delar av den växtligheten som finns inom planområdet idag kommer att försvinna till förmån för bebyggelse. Samtidigt innebär också en fortsatt utbyggnad av området att de befintliga, bebyggda miljöerna i och omkring planområdet läker ihop till en helhet.

Samtidigt arbetar detaljplanen med att skapa en övergång mellan industri- och verksamhetsområde till bostadsområde söder om Sanddynevägen. Planområdets södra del mot Sanddynevägen och villorna på andra sidan vägen är försedd med en sträcka av allmän platsmark natur (som minst 20 meter), som har möjlighet att vara en buffert mellan villorna och verksamhetsområdet. Det verksamhetsområde som möjliggörs i den sydligaste delen av planområdet tillåter endast verksamheter (Z) och inte industri eller handel. Detta för att säkerställa att omgivningspåverkan söderut bli mindre. Nockhöjden regleras i den sydligaste delen till 10 meter istället för 12 meter som i övriga planområdet för att hjälpa till att skapa en nedtrappning av bebyggelsen mot bostäderna på andra sidan vägen.



Illustrationen visar ett möjligt exempel på hur den obebyggda marken hade kunnat exploateras. Cirka 40 % av fastigheternas yta är redovisad som byggnad. Planområdet hade kunnat exploateras på annat vis.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Tillgänglighet och trygghet

Inom området kommer främst de som arbetar här, äger fastighet eller besöker verksamheterna att röra sig. Det finns idag gång- och cykelväg längs med Industrivägen, Sanddynevägen, Lastvägen och delar av Åkarevägen. Längs med Lastvägen finns möjlighet att ta sig från Kroka till Västra Gärdet. Gång- och cykelvägen här är av vikt på strukturnivå. För att säkerställa att det inte skapas för många utfarter regleras sträckan med två olika typer av utfartsförbud, både att utfart inte får finnas på del av sträckan och att det på en viss sträcka mot Lastvägen endast får förekomma max en in- och utfart inom egenskapsområdet mot Lastvägen (j₁).

Grönstruktur och dagvatten

Området består i de södra delarna till viss del av igenvuxna marker, dagvattendammar och det finns ett antal stenmurar. De områden som är allmän plats park-/ naturmark idag kommer fortsatt vara natur längs med Sanddynevägen. Ytterligare en del av det som är kvartersmark enligt gällande plan kommer i det nya planförslaget att gå över till att bli naturmark.

Ytterligare en dagvattendamm planeras att anläggas i den sydvästra delen av området för att kunna hantera dagvatten från de nya områdena inom planområdet som inte är exploaterat idag. Denna kommer att hamna på naturmark.

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykel

Det finns utbyggda gång och cykelvägar längs med Industrivägen, Sanddynevägen, Lastvägen och de norra delarna av Åkarevägen. Det saknas en sträcka på cirka 650 meter från anslutningen Åkarevägen - Sanddynevägen och norrut. Det befintliga gång- och cykelstråken sträcker sig vidare mot centrum i öst, Skogstorp i väst och det är möjligt att ta sig hela vägen till Falkenbergs Tågstation gåendes eller på cykel.

Trafikutredning av WSP (2023) tar upp att standarden för gående och cyklister behöver ses över i och med ett genomförande av detaljplanen, särskilt för passager. Det är också viktigt ur ett mobilitetssperspektiv och möjlighet att minska bilanvändningen att säkerställa bra kopplingar för gång och cykel till verksamheterna och busshållplatser.

Ingen ny gång- och cykelbana föreslås i planförslaget, men de existerande gång- och cykelvägarna värnas. Utfartsförbud reglerar hur många utfarter som får finnas över cykelvägarna. Det är möjligt att skapa kopplingar över naturmarken för gående och cyklister mellan Sanddynevägen och den södra delen av planområdet upp till Lastvägen.

Kollektivtrafik

Från hållplats Falkenberg Smedjeholm cirka 340 meter gångväg norr om planområdet går buss nr 2 (Skrea Stationsväg / Glommen via Skogstorp, turtäthet en gång i halvtimmen) och buss nr 652 (Falkenberg Bussterminal / Varberg via Morup och Tvååker, turtäthet en gång i timmen).

Från hållplats Murarelyckan och Vagnsvägen går buss nr 14, som har en låg turtäthet.

Från hållplatserna Pärlevägen och Blåmusselvägen går linje 85 (Dela taxi) med låg turtäthet.

Trafikutredning utförd av WSP (2023) föreslår att busslinjerna inom området dras om så att de ska ge större täckning i området och på så sätt öka andelen som väljer kollektivtrafiken framför en bil till och från området. Bättre standarder behövs även på hållplatserna.

Trafikföring

Planområdet angörs med bil från Industrivägen i norr och Sanddynevägen i söder. Åkarevägen rör sig runt planområdet norrifrån till söder och ansluter till Sanddynevägen. Norra planområdet kantas av Bromsvägen. I öster leder Industrivägen trafik i nord-sydlig riktning.

Befintliga vägar inom planområdet är cirka 8 meter breda. Bredvid dessa finns makadamdiken på 2,5 meter följt av gång- och cykelbana på 3 meter. De nya gatorna som planeras för ges en bredd enligt nu gällande standard inom kommunen med 10 meter för gata inklusive stödremsa.

Det nya planförslaget reviderar gatusträckningen i den södra delen av planområdet för att minska antal in- och utfarter på Åkarevägen och Industrivägen.

Det är drygt 6 kilometer (cirka 10 minuter med bil) till av-/påfart 51 E6/E20.

Delar av planområdet regleras med utfartsförbud för att säkerställa att inte för många utfarter sker över gång- och cykelbanor. Detta regleras med två olika typer av utfartsförbud, både att utfart inte får finnas på del av sträckan och att det på en viss sträcka mot Lastvägen endast får förekomma max en in- och utfart från egenskapsområdet mot Lastvägen (j₁).

Under planarbetets gång har en trafikanalys och trafikutredning tagits fram av WSP. Utredningen har tittat på förutsättningar, påverkan och eventuella åtgärdsbehov i trafiksystemet kring kvarteret Snickaren, med anledning av detaljplanen. Trafikutredningen besvarar följande frågor:

- Vilka förutsättningar finns i nuvarande trafiksystem, att hantera trafikflöden till och från planområdet?
- Hur påverkas kringliggande vägnät av planerad exploatering?
- Vilka åtgärder bör göras för att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet?

För att kunna särskilja vad som är detaljplanens påverkan, studeras och jämförs tre olika scenarier:

- Nuläge
- Jämförelsealternativ, ett scenario år 2045 utan exploateringen inom kvarteret Snickaren
- Utredningsalternativ, ett scenario år 2045 med exploateringen inom kvarteret Snickaren

Utredningens slutsats är att om detaljplanen för kvarteret Snickaren förverkligas, kommer åtgärder att krävas i korsningen Industrivägen-Åkarevägen för att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet. Dessutom krävs förbättringar av kollektivtrafiken för att möjliggöra för personal och besökare att ta sig till och från området med buss. Utöver detta bör insatser göras för att uppmuntra andra färdssätt än bil, för att inte belasta vägnätet mer än nödvändigt.

Utredningen konstaterar att även om planerna för Kv. Snickaren inte förverkligas förväntas ändå väg 767, med anledning av annan utveckling i kommunen och regionen, att få ökade trafikmängder. Till år 2045 förväntas det uppstå en del köer, och det kommer bli fördröjningar för trafik som ska ta sig ut på, eller färdas längs, väg 767. Trafiken kommer att saktas ner under de mest belastade timmarna, och det kommer bli mer märkbart att vägen ligger inom en växande stad. Trängsel förväntas uppstå kring Tångarondellen.

Om planerna för Kv. Snickaren förverkligas, och samtidigt fastighet Smedjeholm 1:65 bebyggs som planerat, innebär det att området kan få uppemot 1 500 nya arbetsplatser inom både industri och handel. Detta kommer att märkas i trafiksystemet, då behovet av att ta sig till och från området kommer att öka. Många förväntas resa med bil, men det kommer också uppstå en ökad efterfrågan av att ta sig till och från området med cykel eller med buss. När det gäller gångtrafik, förväntas det främst vara i kopplingar till och från hållplats det blir aktuellt, men en mindre andel kan välja att gå mellan bostad och arbetsplats. Det kan också uppstå nya behov av att gå inom området, mellan de olika verksamheterna.

Belastningen på Åkarevägen, Industrivägen och väg 767 ökar om planerna för Kv. Snickaren förverkligas. Även om det blir ökad belastning, och det kommer att ta längre tid att ta sig ut på väg 767, förväntas cirkulationsplatsen på väg 767-Industrivägen fortfarande fungera på ett tillfredsställande sätt. Trafiken längs väg 767 kommer fortfarande att kunna ta sig igenom cirkulationsplatsen utan större problem. Däremot kommer trängseln längre österut på väg 767, som förväntas även utan Kv. Snickaren, att förvärras av den tillkommande trafiken. Detta behöver hanteras på en mer övergripande nivå. Det är inget som är direkt kopplat till detaljplanen för Kv. Snickaren.

Något som däremot blir en direkt följd av detaljplanen, är att korsningen Industrivägen-Åkarevägen blir överbelastad. Utan några åtgärder i korsningen, förväntas belastningsgraden under eftermiddagens maxtimme bli större än 1, vilket innebär att köer byggs på i snabbare takt än de kan avvecklas. Utöver att detta påverkar framkomligheten för motortrafiken kan det ge andra oönskade effekter, så som att trafiksäkerheten försämras eller att viss trafik söker sig ut andra vägar, exempelvis Sanddynevägen där kommunen inte vill ha för stora trafikmängder med hänsyn till boendemiljö och trafiksituationen i Falkenberg centrum. För att få en fungerande trafiklösning, bör korsningen åtgärdas och både kapaciteten och trafiksäkerheten förbättras.

Möjlighet till en bättre trafiklösning i korsningen Industrivägen - Åkarevägen löses i detaljplanen genom att korsningen läggs med i planområdet och planläggs för allmän platsmark gata. Idag är området planlagt för gata, park och gång-cykel. Park i detta fall innebär den gröna skyddsremsa med svackdike som finns mellan gata och gång- och cykelbana. Genom att planlägga all mark för gata finns möjligheten fortfarande kvar att ha gröna partier, dagvattenhantering samt gång- och cykelstråk, men det blir också möjligt att planera om gaturummet så att åtgärder som kräver en annan utformning blir möjlig att iordningställa. För att inte ta bort existerande utfartsförbud (och då det inte är möjligt att lägga utfartsförbud i plangräns) planläggs området en (1) decimeter från gällande plan- och användningsgränser med utfartsförbud.

Kv. Snickaren förväntas dra till sig många arbetande men också en del kunder och besökare. Med nuvarande förhållanden, är det svårt att ta sig till och från området med kollektivtrafik, vilket riskerar att leda till att de flesta väljer bilen som färdmedel. Satsningar på kollektivtrafiken bör prioriteras, för att möjliggöra ett mer effektivt och miljövänligt resande till och från Kv. Snickaren.

Parkering

Parkering sker på respektive fastighet både för arbetande och besökande. Ingen parkering på allmän platsmark planeras.

Laddinfrastruktur

Sedan maj 2020 är laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen, PBF. Reglerna för uppförande av nya byggnader ska tillämpas om man söker bygglov eller gör en anmälan efter den 10 mars 2021.

5.5 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

En viss ökning av trafikrörelser kan antas ske i och med genomförandet av detaljplanen. En utbyggnad av området är redan idag möjligt med gällande detaljplaner. Detaljplanen antas inte medföra en sådan trafikökning längs med Sanddynevägen att det föranleder behov av en bullerutredning. Verksamheter som planläggs längst i söder ska enligt användningen vara av icke störande karaktär.

Radon

Radonmätningar gjordes i samband med geoteknisk utredning men behöver kompletteras med ytterligare mätningar. Mätningar planeras göras mellan samråd och granskning.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Afry på uppdrag av Falkenbergs kommun under år 2022. Slutsatserna från utredningen redovisas nedan.

Jord

Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) bedöms vara tillämpbara vid framtagning av övergripande och mätbara åtgärds mål då området planeras att användas för industriverksamhet.

Utifrån erhållna analysresultat konstateras att området har en mycket låg föroreningsbelastning, det vill säga samtliga analysresultat uppvisar endast halter under riktvärden för mindre känslig markanvändning. Utifrån att området utgörs av industriverksamhet bedöms inte påträffade markföroreningar utgöra en risk för människors hälsa eller miljö.

I planområdets sydvästra hörn planläggs för en dagvattendamm. Här uppnår markmiljö mindre känslig markanvändning. Om markarbeten ska göras och överskottsmassor uppstår ska en anmälan om avhjälpande åtgärd upprättas. Detaljplanen reglerar detta med en egenskapsbestämmelse a₂ som säger att startbesked inte får ges för dagvattendamm förrän markens lämplighet säkerställts genom att föroreningar i mark har avhjälpits eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

Grundvatten

Av aktuell undersökning bedöms att föroreningsnivån för vatten gällande alifater, aromater, PAH och metaller kan accepteras utan åtgärd i samtliga analyserade provtagningspunkter. De halter av arsenik som överstiger SGU:s riktvärde motsvarande otjänligt som dricksvatten, bedöms vara kopplade till och härstamma från närheten av berg. Fastigheten ligger inte inom något vattenskyddsområde och enligt brunnsarkivet i SGU:s kartvisare finns inga privata dricksvattenbrunnar. Aktuella exponeringsvägar för det ytliga grundvattnet bedöms i första hand vara ångor i byggnader. De uppmätta halterna som påträffats bedöms inte utgöra risk för människa eller miljö. Bedömningen är baserad på att området inte kommer att användas för uttag av dricksvatten.

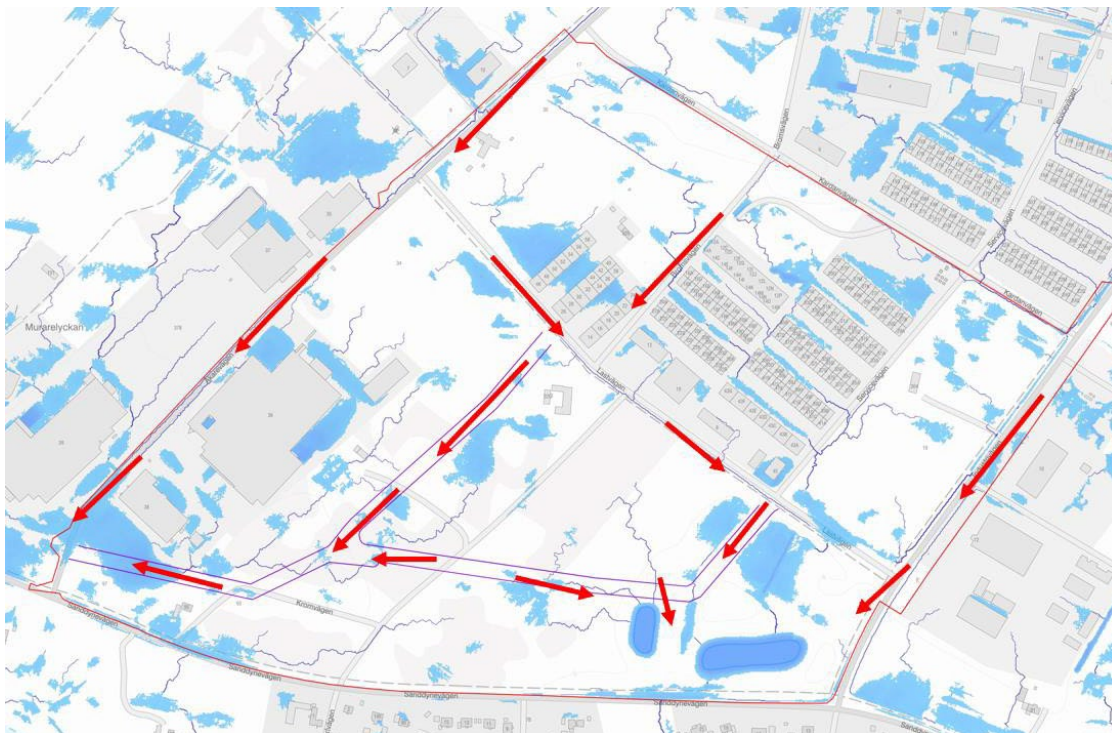
I samtliga analyserade grundvattenprover har sulfathalter understigande Svenskt vattens angivna momentanvärde (400 mg/L) för när ledningsnätet tar skada genom korrosion av

betong uppmätts. Sulfat har påvisats i halter understigande 100 mg/L, med undantag i en punkt där en högre sulfathalt uppmätts (230 mg/L). Lukt och synintryck från jordprovtagningen påvisade inte några tydliga tecken på att sulfidjord förekommer. Det går dock inte att utesluta att sulfidjord kan förekomma i de områden där högst sulfathalter uppmätts i grundvattnet.

Inom undersökningsområdet har ett surt pH, med något varierande värde, noterats i grundvattnet. I ett område uppmättes högt pH värde. Området misstänks tidigare utgjorts av våtmark vilket kan förklara den sura miljön. Det sura pH-värdet kan bidra till ökad urlakning av föroreningsparametrar, bland annat av metaller. Av de metaller som analyserats har inga förhöjda metallhalter påvisats. Fältnmätningen påvisade något högre konduktivitetsvärden i två punkter vilket indikerar på förekomst av förhöjda halter av lösta joner, exempelvis kan andra metaller än de som inkluderats i nu utförd undersökning förekomma. I en punkt kan den förhöjda sulfathalten vara en förklaring till den förhöjda konduktiviteten. Ingen tydlig korrelation mellan påvisad sulfathalt och pH-värde har noterats.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger mellan +3 och +10,5 meter över angivet nollplan. I framtagna utredning av Markera (2023) står det att vid skyfall och extrema flöden, såsom 100-årsregn, kan befintlig och föreslagen dagvattenanläggning inte ta hand om allt vatten. Regn kommer i större utsträckning avrinna ytledes vilket kan skada byggnader i instängda områden. Avrinning kommer då ske via vägar och i naturområden, så kallade sekundära rinnvägar. För att minska påverkan på byggnader vid extremregn måste fastigheterna höjdsättas så att de avvattnas mot de sekundära rinnvägarna och med en erforderlig lutning ut från byggnaden, det vill säga kvartersmark bör ligga på en högre nivå än anslutande gatunät. För marken närmast byggnaden, inom 3 meter, rekommenderas lutningen 1:20, längre från byggnaden kan marken ha en flackare lutning. En bestämmelse (f_1) reglerar att byggnaders färdigt golvhöjd och omkringliggande mark ska höjdsättas så att vatten vid extrema nederbördstillfällen kan rinna av mot anslutande gatunät och naturmark. Färdig golvnivå ska ligga på minst +3,5 meter för nybyggnation med hänsyn till höga havsnivåer. Marken som möjliggör för byggnation inom planområdet ligger som lägst på 3,5 meter. I den sydligaste delen av planområdet regleras därför lägsta FG-höjd till minst 3,5 meter över angivet nollplan (f_2).



Sekundära rinnvägar. Bild av Markera.

Den geotekniska utredningen (Afry, 2022) visar inte på några stabilitetsproblem.

Djurhållning

Idag finns ingen djurhållning inom planområdet. Det har tidigare funnits en hästgård inom planområdet vid korsningen Åkarevägen – Lastvägen.

Skyddsrum

Enligt MSB:s Skyddsrumskarta fanns i september 2021 inga skyddsrum inom planområdet. Närmaste skyddsrummen finns intill planområdet i sydväst på gatuadressen Smedjeholmen 201 och i nordöst på gatuadressen Åkarevägen 10.

Räddningstjänsten

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området 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. Kriterier för framkomlighet och tillgänglighet för räddningsvägar behandlas i *PM7 Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar*. Angreppsvägar behöver säkerställas i bygglov.

Om den nya byggnadsdelen planeras vara sprinklad bör dimensioneringen av systemet ses över i projekteringsskedet.

Byggnader ska uppföras med tillfredsställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. Exempel på detta är ett avstånd om minst 8 meter mellan byggnaderna, alternativt att skydd motsvarande högsta kravet för brandceller eller brandvägg i respektive byggnad upprättas. Vissa typer av verksamheter och industrier ställer högre krav på brandsäkerhet och miljö än

vad andra gör. I bygglov är det möjligt att ta ställning till vilka åtgärder som kan krävas för respektive fastighet, beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas.

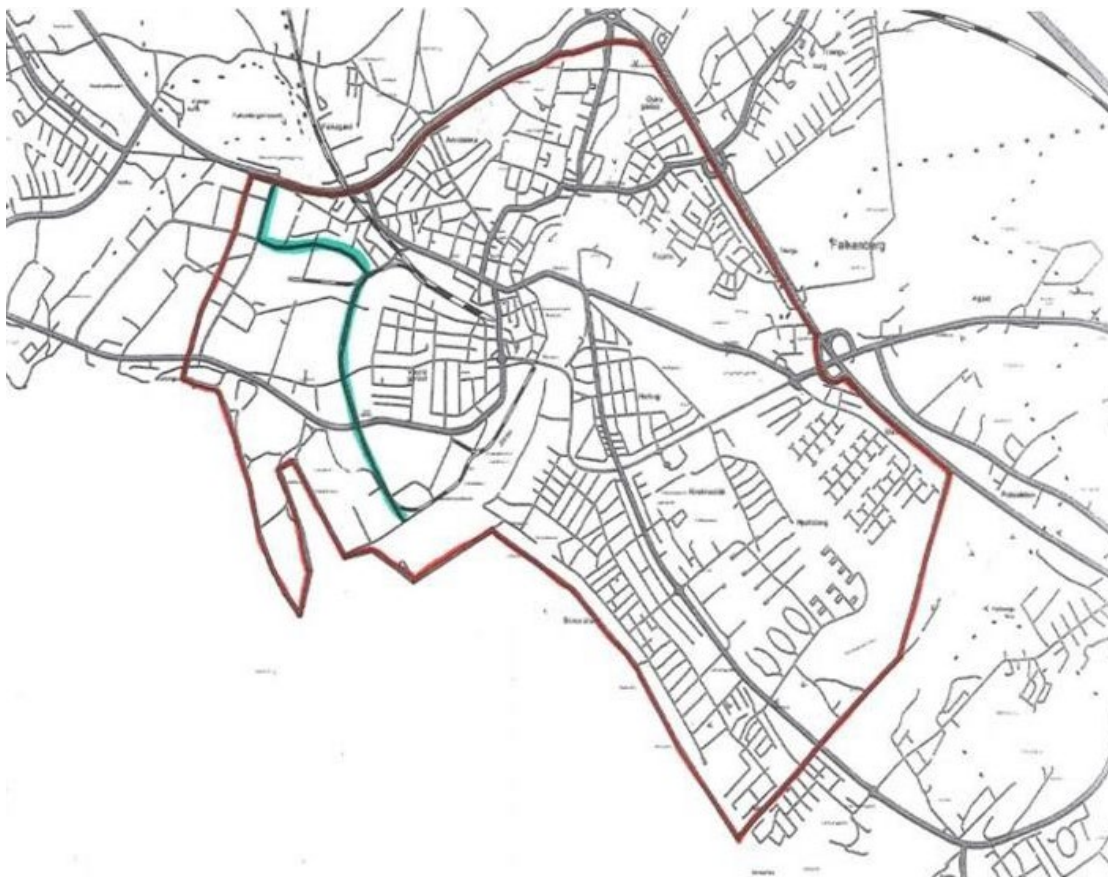
Inom planområdet finns ett utbyggt vattenlednings- och brandpostnät. På vissa ställen behöver nätet kompletteras med brandposter för att uppnå gällande avståndskrav. Förslag till placering redovisas i utredningen. Slutlig placering utförs i samråd med Räddningstjänsten. Brandposter bör placeras på maximalt 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.



Bild på existerande (rosa) och föreslagna (orange) brandposter. Bild av Markera (bilaga 6).

Farligt gods

Enligt Länsstyrelsens i Hallands län lokala trafikföreskrifter om transport av farligt gods inom Falkenbergs kommun infördes ett områdesförbud med farligt gods (13 TFS 2013:6). Det röda området visar inom vilket område farligt gods inte får lov att ske, och den blå linjen visar var undantag från förbudet finns och transport av farligt gods medges.



Bilden visar område med förbud för farligt gods (röd linje) samt undantaget från förbudet (blå linje)

Sanddynevägen är i Länsstyrelsens informationskarta och Trafikverkets NVDB-karta markerad som rekommenderad sekundär väg för farligt gods. Dock är del av leden inom området för inskränkning av farligt gods enligt bilden ovan. Då den sekundära farligtgodsleden leder till ett förbudsområde finns inte heller någon klar destination för själva leden. Sanddynevägen och själva leden ingår inte i planområdet. För bedömning om lämpligt avstånd för bebyggelse från Sanddynevägen har riktlinjerna i Vägledning 1 från Riskanalys av farligt gods i Hallands Län 2011:19 av Länsstyrelsen Halland. Sanddynevägen är i detta avseende lågtrafikerat (avstämt med Trafikverket). I zon A, (0-30 meter från körbanans kant) är marken till största del planlagd som naturmark och är således bebyggelsefritt. För de metrar som utgörs av kvartermark regleras de kvarvarande avståndet till 30 meter från körbanans kant som prickmark. Detta rör sig om mellan 4-10 meter. Byggnader är således inte möjliga att uppföra här. I zon B (30-70 meter från körbanans kant) planläggs för verksamheter (Z). Vägledningen från 2011 nämner inte verksamhetsändamål då detta tidigare gick under benämning för industri/småindustri. Antagandet har därför gjorts att det är samma krav för verksamheter som för industriändamål.

Även Industrivägen och Åkarevägen är utpekade som sekundära farligt godsleder cirka 200-300 meter nordöst om föreslagen markanvändning för industri- och verksamhetsändamål.

5.6 Teknisk försörjning

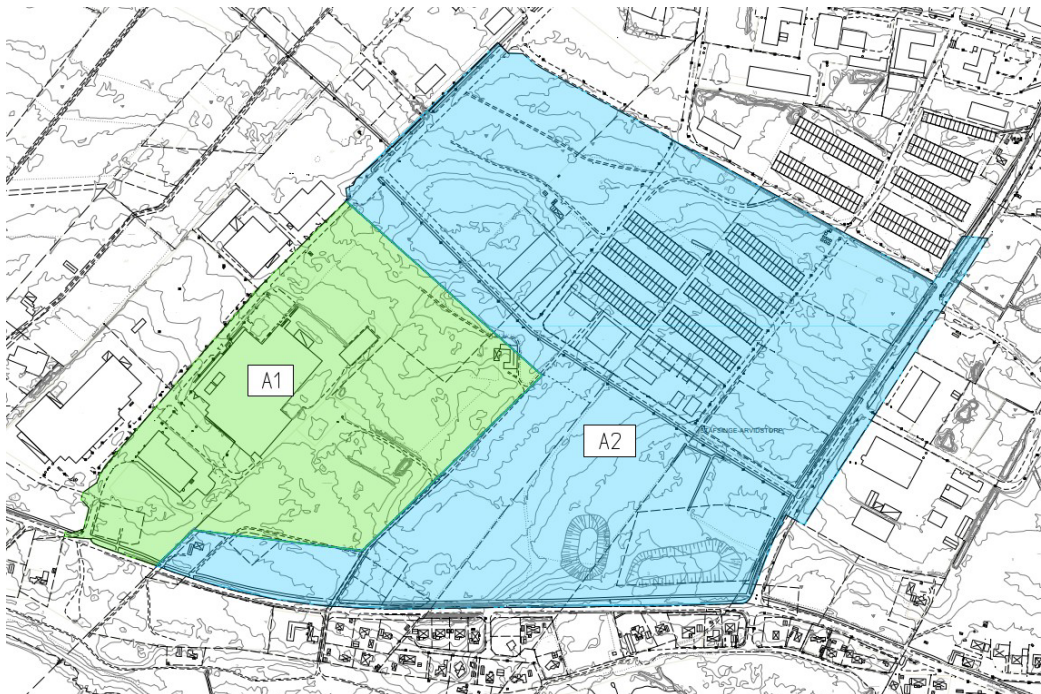
Vatten, spillvatten och dagvatten

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av Markera (2022) på uppdrag av Falkenbergs kommun.

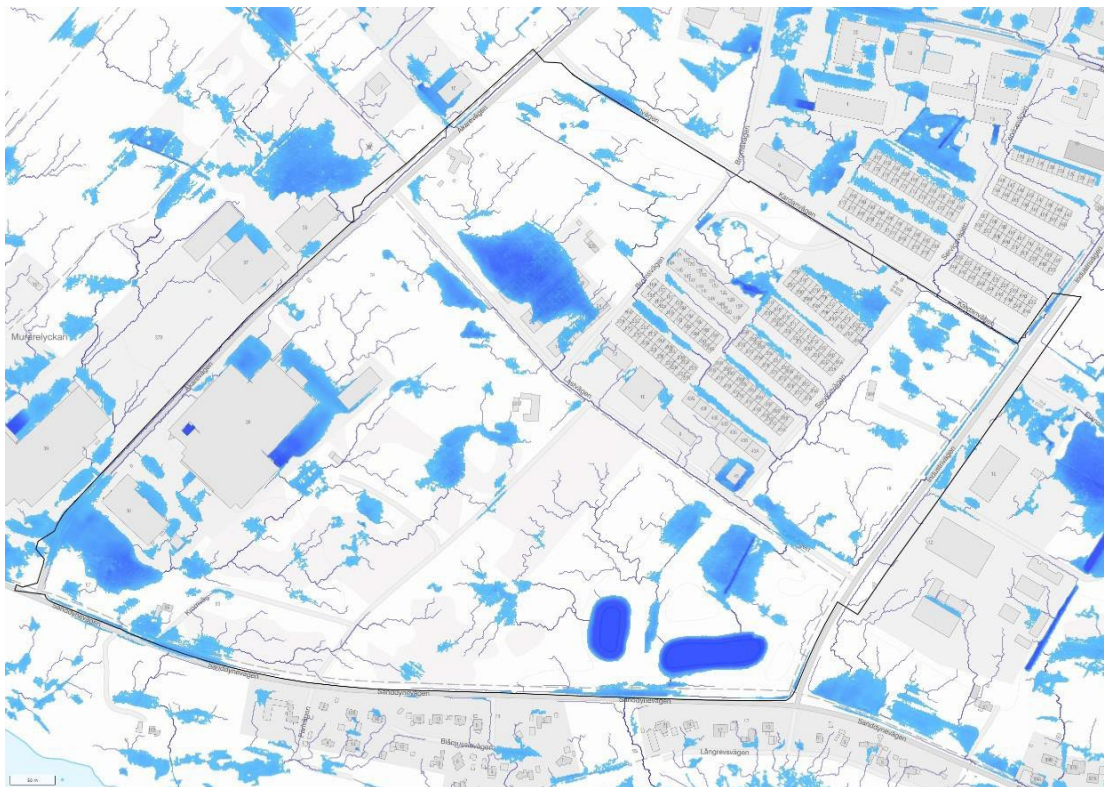
Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. För delar av planområdet finns ett utbyggt spill-, vatten- och dagvattenledningsnät. Övergripande förslag till ledningssystem för ett framtida utbyggt planområde har tagits fram. Dimensionerande vattenförbrukning, behov av brandvatten och spillvattenflöde redovisas också övergripande i utredningen. Specifika behov för respektive fastighet behöver utredas och detaljprojektering ske i samband med exploateringen. Beroende på framtida utformning av området kan fastigheterna i söder behöva pumpa sitt spillvatten till huvudledningar i den nya vägen.

Vid nybyggnation och exploatering är kommunens målsättning att dagvattenmängden inte ska öka jämfört med tidigare markanvändning. Dagvattenledningar ska dimensioneras för ett 10-årsregn. Nya fördröjningslösningar ska dimensioneras för ett 20-års regn med en avtappning på 4 l/s*ha. Alla framtida dagvattenlösningar ska beräknas med en klimatfaktor på 1,3.

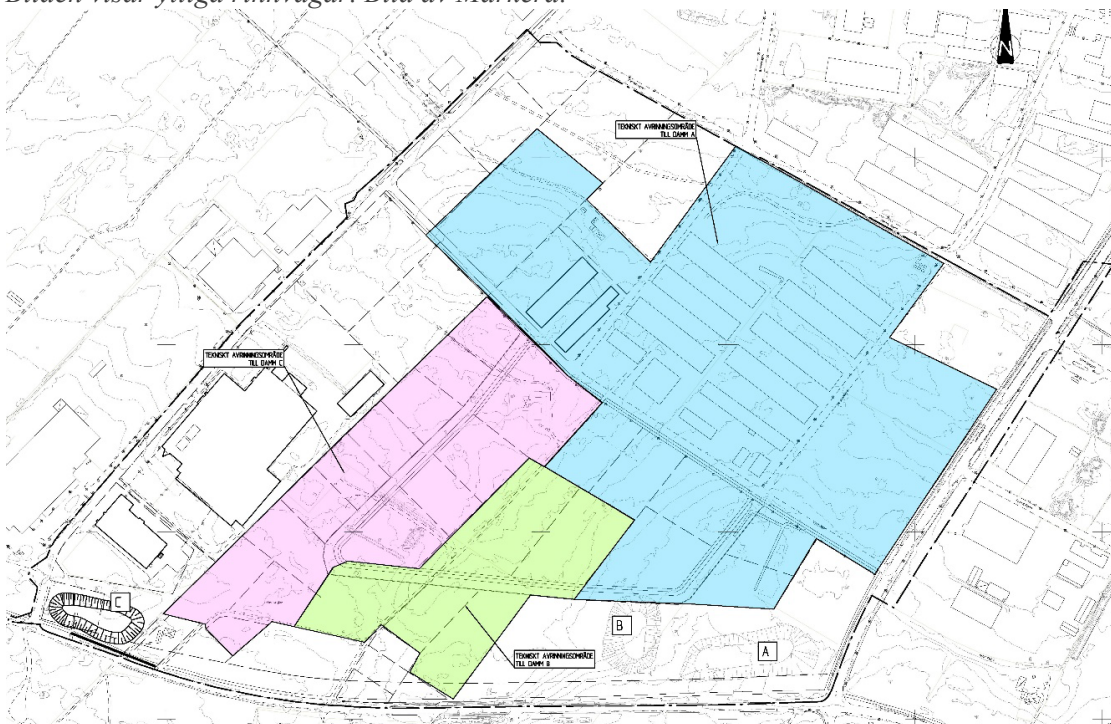
För delar av området finns idag utbyggt dagvattenledningsnät och längs delar av områdets vägar finns krossdiken för rening och fördröjning. Det finns två dagvattendammar inom området, men hela planområdet avvattas inte dit, utan delar av dagvattnet leds direkt till kommunens dagvattenledningar. Planområdet kan delas in i två ytliga översiktliga avrinningsområden, A1 och A2 i bild nedan. Allt ytvatten rinner söderut, mot havet. Det finns idag flera lågpunkter inom området där dagvatten kan ansamlas, se bild nedan.



Bilden visar avrinningsområden inom detaljplanen. Bild av Markera.



Bilden visar ytliga rinnvägar. Bild av Markera.



Bilden visar förslag till nya avrinningsområden. Rosa- tekniskt avrinningsområde till damm C, Grönt - tekniskt avrinningsområde till damm B, Blått - tekniskt avrinningsområde till damm A. Bild av Markera.

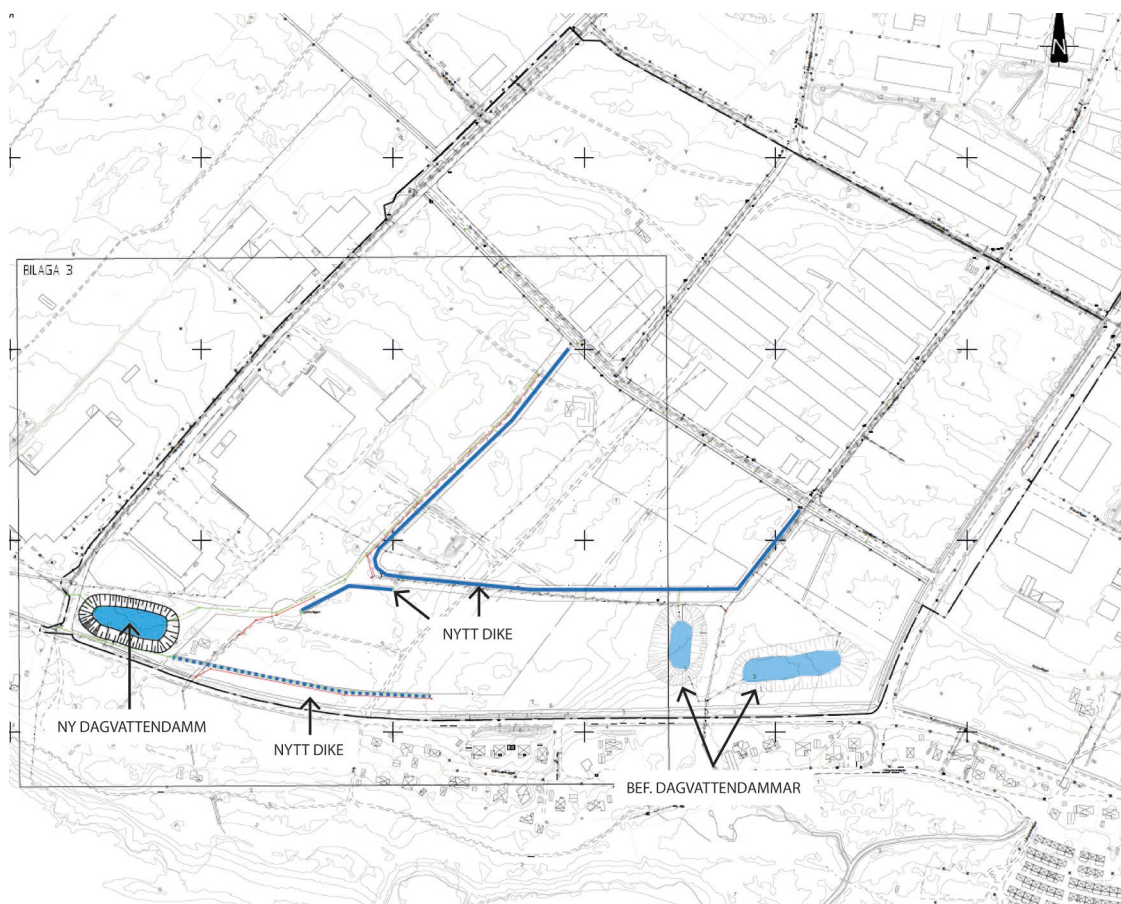
Enligt Falkenbergs dagvattenpolicy ska dagvattenflödena inte öka efter exploatering. För planområdet Snickaren ökar flödena på grund av den ändrade markanvändningen och ökningen av hårdgjord yta vilket medför att fördröjning behövs. Befintliga kommunala

anläggningar (dammar och ledningar) är dimensionerade utifrån andra krav än vad som gäller idag.

Den nya vägen inom planområdet föreslås i utredningen fördröjas och renas via ett krossdike längs hela vägens sträcka (se heldragen blå linje på bild nedan). I planområdets sydvästra del finns en lågpunkt där dagvatten samlas. Med hänsyn till de ytliga rinnvägarna föreslås därför att en ny dagvattendamm anläggs i detta område. Dammen föreslås anläggas på liknande sätt som de befintliga dammarna. Avrinningsområdet som den nya dammen tar upp blir cirka 6,3 hektar. Marken i området för den föreslagna dammen är förorenad (överstiger riktvärdena för KM). Falkenbergs kommun vill undvika täta dammar för att kunna nyttja infiltrationen. Enligt den miljötekniska utredningen behöver en anmälan om avhjälpande åtgärder genomföras för de överskottsmassor som uppstår vid anläggandet av dammen. Detta regleras med en bestämmelse a₂ i plankartan (se avsnitt om förorenad mark).

Den södra kanten av planområdet ligger för lågt för att kunna avleda dagvatten till ledningssystemen i gatorna. Ett dike föreslås därför anläggas för att omhänderta detta dagvatten. Kommunen blir huvudman för detta dike. Ett alternativ kan även vara att marken fylls upp.

Både föreslagen damm och dike (se streckad blå linje på bild nedan) planeras på allmän platsmark natur.



Bilden ovan visar befintliga dagvattendammar samt föreslagen ny dagvattendamm, nytt dike för de södra delarna på allmän platsmark natur, samt nytt dike längs med den nya vägsträckningen inom planområdet. Bild av Markera.

Falkenbergs kommun förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten ska renas och fördröjas nära källan. Varje fastighet behöver fördröja och rena sitt dagvatten. Exempel på lösningar på kvartersmark lämpliga för industrimark är underjordiska magasin, stenkistor, diken, dammar mm. Dessa åtgärder både fördröjer och renar dagvatten.

Lösningar för respektive fastighet behöver studeras och projekteras i samband med bygglov och byggnation så att ett lokalt omhändertagande, fördröjning och rening av dagvatten sker på respektive fastighet innan det går vidare till det kommunala systemet.

Kommunen kommer vid försäljning av kommunal mark genom avtal med köparen ställa krav på fördröjning och rening av dagvatten.

Befintliga ledningar och dammar kommer inte dimensioneras upp. Omläggning av relativt nya anläggningar är inte ekonomiskt försvarbart. Vid de fall befintliga anläggningars kapacitet överskrids kommer vattnet rinna ytledes längs de sekundära rinnvägarna. Eftersom det inte finns några identifierade instängda områden bedöms inga negativa effekter uppkomma av detta.

Hantering av föroreningar i dagvatten

Falkenbergs kommun har tagit fram riktlinjer för rening av dagvatten, med målvärden för föroreningar i utsläppspunkt. Dagvatten från industrimark ska renas och detta ska i första hand ske nära källan, det vill säga inom respektive fastighet. För parkeringar större än 1250 kvadratmeter finns krav på oljeavskiljare. Exempel på reningsanordningar lämpliga för industrimark är makadammagasin, stenkistor, fibermagasin, diken, dammar och fiberbrunnar.

I utredningen har hantering av föroreningar från såväl vägområdet som industrifastigheterna studerats. Koncentrationer och mängder har beräknats för de ämnen där Falkenbergs kommun har satt upp målvärden. För vägen föreslås fördröjning och rening i krossdike. För framtida industrimark har rimligt fördröjnings- och reningsbehov utretts med hjälp av en schablonfastighet med ett makadammagasin som föreslagen lösning för rening och fördröjning.

För att inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt får näringsämnen (fosfor och kväve) samt kvicksilver inte öka efter exploatering. Exempelfastighetens rening med makadammagasin visar på att detta är möjligt att uppnå.

Enligt föroreningsberäkningarna överskrids halten av TBT efter vissa reningsmetoder. TBT är en förorening som främst kommer från båtottenfärger men kan även förekomma i vissa industrier. Det är vanligt att TBT endast kontrolleras i de särskilda fall då TBT förekommer. I detta fall bedöms halten TBT försumbart. StormTac ger inte några exakta resultat på hur föroreningssituation kommer att se ut. Beräkningsverktyget kan visa om situationen påverkas negativt eller positivt.

Kommunen kommer vid försäljning av kommunal mark genom avtal med köparen ställa krav på fördröjning och rening av dagvatten.

Dikningsföretag

Enligt Länsstyrelsens informationskarta finns tre dikningsföretag i närheten av planområdet. På grund av den stora exploateringsgraden i området är det osäkert om de fortfarande är i bruk. Dikningsföretaget Smedjeholmens df nr 1-3 1950 går genom planområdet och kommer delvis hamna under de nya verksamheterna. Exploateringen bedöms inte påverka dikningsföretaget negativt eftersom belastningen på detta kommer att minska då marken inom planområdet avvattnas åt annat håll.

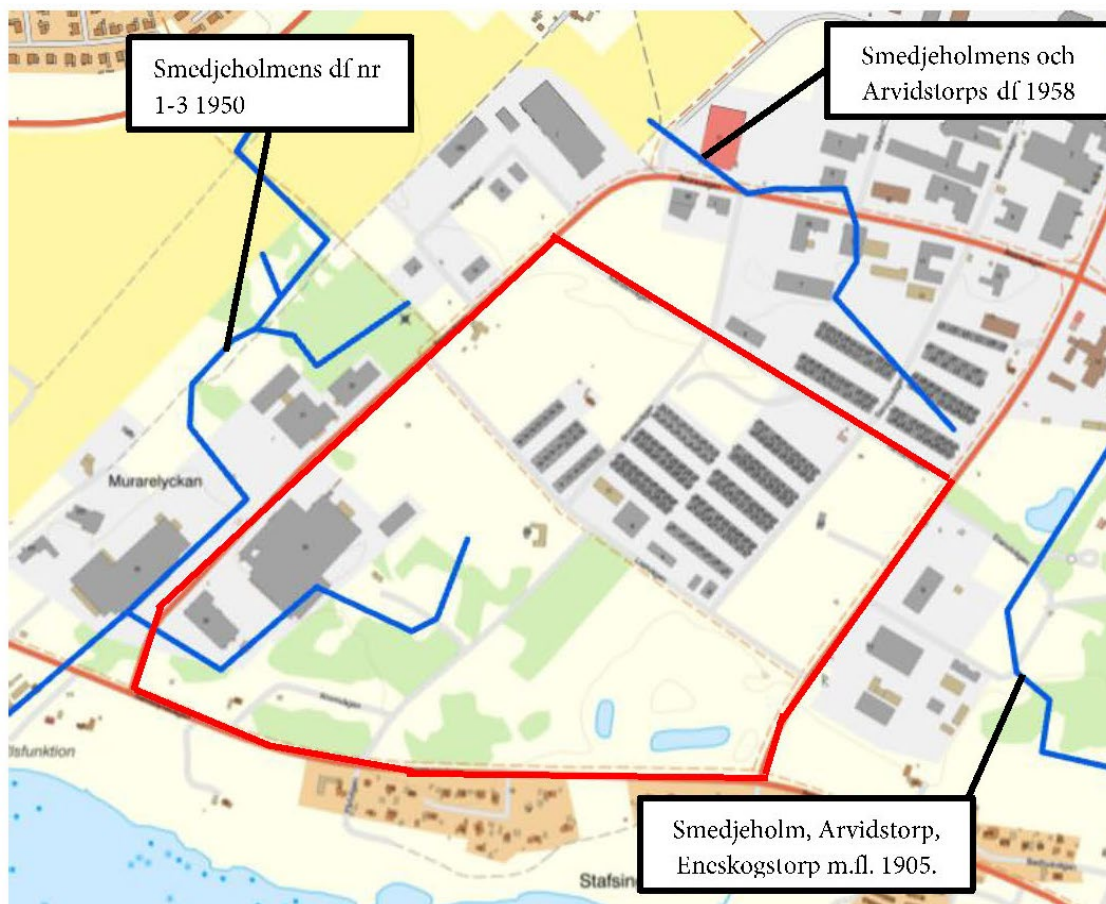


Bild: Befintliga dikningsföretag. Bild av Markera.

Miljökvalitetsnormer

Kattegatt vid Hallands kustvatten är planområdet närmsta recipient som omfattas av miljökvalitetsnormer. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår kustvattnet en måttlig ekologisk status. God kemisk status uppnås inte, på grund av förekomsten av kvicksilver, kvicksilverföreningar, bromerad difenyleter (PBDE) och TBT. Kviksilver och PBDE sprids via luften. Halterna av kvicksilver och bromerad difenyleter anses av VISS vara omöjliga att sänka och riktvärdet överskrids i alla Sveriges undersökta vattenförekomster. Halterna får däremot inte öka. TBT överskrider också riktvärdet och kommer från båtbottnfärg.

God ekologisk status uppnås inte på grund av övergödning. Målet är att god ekologisk status ska uppnås till år 2027.

För att inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt får näringsämnen (fosfor och kväve) samt kvicksilver inte öka efter exploatering. Exempel fastighetens rening med makadammagasin visar på att detta är möjligt att uppnå.

Värme, gas, el, bredband och opto

Inom planområdet finns idag två transformatorstationer, en i väster längs med Åkarevägen och en i nordöst mot Kardanvägen. Det finns även två servitut för framtida transformatorstationer, en i nordväst längs Kardanvägen och en centralt i området vid korsningen Bromsvägen – Lastvägen. Varken de befintliga eller servituten för nya transformatorstationer är planlagda idag utan ligger på kvartersmark för industri. Det nya planförslaget planlägger dessa fyra stationer som E-områden för tekniska anläggningar.

Förutom befintliga transformatorstationer och servitut behövs ytterligare en transformatorstation för att kunna försörja en utbyggnad av verksamheter och industri. Denna föreslås placeras i den södra delen av planområdet längs med den nya vägen.

Storlekarna på E-områdena varierar beroende på befintliga servitut och fastighetsindelningar. Den nya transformatorstationen vid den nya vägen ges ett område på 10*10 meter. Samtliga transformatorstationer ligger utmed allmän platsmark gata.

Avfall

Sandladan ÅVC är belägen vid rondellen på 767, cirka 700 meter från planområdets nordöstra hörn.

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

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

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. 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.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

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

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Detaljplanen omfattar både privat och kommunal mark. De flesta av de obebyggda fastigheterna ägs av Falkenbergs kommun vilka avser att sälja marken för verksamhetsändamål.

Mark- och utrymmesförvärv

Del av fastigheterna Stafsinge-Arvidstorp 1:149 -1:150 planläggs som allmän plats (natur) och kan lösas in av Falkenbergs kommun.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen vinner 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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Falkenbergs kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för iordningställande av allmän platsmark samt kommande drift.

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

Falkenberg Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Vid nybyggnation inom planområdet ska berörd markägare/exploatör vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare ska berörd markägare/exploatör söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriåtgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

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

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas i början av 2024. Falkenbergs kommun projekterar och bygger därefter ut allmän platsmark och säljer planlagd verksamhetsmark.

Annan lagstiftning

Lantmåteriförrättningar

Lantmåteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) och anläggningslagen (1973:1149). För lantmåteriförrättningar ansvarar Lantmåteriet.

Miljöbalken (1971:948)

Inom planområdet finns biotopskyddade stenmurar. För att få flytta dessa stenmurar krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att kvartersmarken kan styckas i nya fastigheter för verksamhetsändamål. Detaljplanen möjliggör även avstyckning av mindre fastigheter för tekniska anläggningar.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns servitut för nätstationer - utmed Åkarevägen, utmed Lastvägen och två stycken utmed Kardanvägen.

Fastigheterna Snickaren 8, Stafsinge-Arvidstorp 2:229 och Stafsinge-Arvidstorp1:149-1:151 har servitut för in-/utfartsväg. Fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:14 belastas av servitut för VA-ledningar och elkablar. Det finns även ett servitut för gång- och cykelväg utmed Sanddynevägen samt elledning utmed Åkarevägen.

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas eller upphävas.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns flera gemensamhetsanläggningar som är bildade för gemensamma kommunikationsytor, ledningar m.m. (Snickaren ga:1-Snickaren ga:4.).

Dikningsföretag

Planområdet berörs av dikningsföretaget Smedjeholmen df nr 1-3 1950.

6.4 Ekonomiska frågor

Avtal

Falkenbergs kommun har verksamhetsmark till försäljning inom området och har tecknat reservationsavtal för försäljning av mark för delar av området. För övrig mark kommer avtal att tecknas och mark säljas allt eftersom köpare är intresserade av att bebygga marken. Dessa avtal kommer att reglera inom vilken tid köparen ska söka bygglov samt påbörja byggnationen.

Inom området finns ett hyresavtal samt ett arrendeavtal. Detaljplanen kan medföra att dessa avtal behöver skrivas om för att anpassa till ny detaljplan.

Det kommer inte att tecknas något exploateringsavtal.

Inlösen och ersättning

Del av fastigheterna Stafsinge-Arvidstorp 1:149 -1:150 planläggs som allmän plats (natur) och kan lösas in av Falkenbergs kommun. Ersättning betalas i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.

Planavgift

Det kommer inte att tas ut någon planavgift i samband med bygglov

Planekonomisk bedömning

Byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark samt fastighetsbildning bekostas av berörd markägare/exploatör.

Falkenbergs kommun bekostar iordningställande samt kommande drift av den allmänna platsmarken.

FAVRAB bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet (ren-, spill- och dagvatten) samt ny dagvattendamm inom planområdet. Sanering av mark där dagvattendammen ska anläggas bekostas av verksamhetsutövaren eller markägaren.

Byggnation samt drift och underhåll av dagvattenanläggning inom kvartersmark bekostas av respektive exploatör.

Rättigheter

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten.

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

6.5 Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

VIVAB ansvarar för vatten, spill- och dagvatten.

FEAB ansvarar för el och fjärrvärme.

Detaljplanen möjliggör för tekniska anläggningar inom mark planlagt för E (tekniska anläggningar).

Utbyggnad allmän plats

Falkenbergs kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark (gata och natur).

Utbyggnad vatten och avlopp

VA-huvudmannen (VIVAB) är ansvarig för utbyggnad av vatten, avlopp och dagvattenanläggningar. För delar av området finns ett utbyggt spill-, vatten- och dagvattenledningsnät. Förbindelsepunkt för nya fastigheter kommer att uppföras i fastighetsgräns inom planområdet.

För delar av området finns ett utbyggt dagvattenledningsnät. Det finns två befintliga dagvattendammar inom området och det planeras en ny dagvattendamm i planområdets sydvästra del.

Utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark ansvarar respektive exploatör för.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planområdet är i kommunens översiktsplaner utpekade för industri- och verksamhetsändamål.

Den mindre delen detaljhandel (ej livsmedel) som möjliggörs i planen är inte helt i linje med handelspolicyn och därmed översiktsplanerna. Syftet med användningen är att komplettera utbudet bland befintliga verksamheter med exempelvis kakel-showroom med försäljning, byggvaruhandel eller bil- och husbilsförsäljning som även riktar sig till privatpersoner. Detaljplanen reglerar fastighetsstorlek, placering och maximal byggnadsarea där handel tillåts för att minska möjligheten för större shoppingcenter att anläggas. Det är en annan typ av handel än den som pågår i exempelvis stadskärnan. Påverkan på stadskärnans handel anses därför som ringa.

Planområdet är redan idag planlagt för industri och verksamheter, vilket innebär att all planlagd mark med byggrätt kan bebyggas med industrier och småindustrier. Detaljplanen kommer innebära att delar av den mark som står orörd och vuxit igen kan komma att bebyggas. En del av de naturvärden som finns på platsen kommer i och med den möjliga exploateringen att delvis försvinna. Samtidigt skapar den nya detaljplanen bättre förutsättning för både naturvärden och dagvattenhantering än gällande detaljplaner.

En konsekvens av detaljplanens nockhöjder blir att bebyggelsen som medges kan komma att bli högre än den som finns inom planområdet idag. Bebyggelsen som finns i området idag är till största del mellan 6-8 meter hög. Det nya planförslaget medger nockhöjder på 10-12 meter. Gällande detaljplan öster om planområdet medger byggnadshöjd på 12 meter. Då planområdet är ett verksamhets- och industriområde med en buffert mot bostadsområdet söderut anses detta inte ha någon negativ påverkan på stadsbilden, utan anses smälta in väl med resterande verksamhetsområde. Planområdet trappar även ner höjderna så att delen i söder mot befintligt bostadsområde regleras till 10 meter nockhöjd och den övriga delen norr om regleras till 12 meter nockhöjd.

Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras i och med planförslaget, både gentemot existerande situation och vad gällande detaljplaner medger. I hänseende till hur området ser ut idag kommer planförslagets genomförande innebära en minskad andel natur och att befintliga bebyggda miljöer i verksamhetsområdet läker ihop till en enhet. I förhållande till gällande detaljplaner innebär det nya planförslaget att mer mark sparas för natur i de södra delarna av planområdet.

Att inte fortsätta exploatera planområdet innebär att en fortsatt industri- och verksamhetsutveckling inte sker. Det skulle innebära att den natur som vuxit fram och de naturvärden som finns i området skulle kunna bevaras. Det skulle också innebära att den punkt med föroreningar som lokaliserats i det sydvästra hörnet inte åtgärdas. Vidare skulle det även innebära att mark som är utpekad i den strategiska planeringen för industri- och verksamhetsändamål inte skulle bebyggas och att det redan existerande verksamhets- och industriområdet Smedjeholmen inte skulle kunna fortsätta utvecklas som tänkt. Samtidigt finns redan gällande detaljplaner som möjliggör för utbyggnad av området, men med mindre mark reserverad för allmän platsmark natur och med spårreservat och lokalisering av allmän platsmark gata som inte längre är aktuell. Marken är redan idag utpekad i kommunens översiktsplaner för industri- och verksamhetsområde.

Inom planområdet finns två fastigheter med småhusbebyggelse. Dessa är redan idag icke planerliga om de används för annat än industri- eller verksamhetsändamål. Ett genomförande av detta planförslag kommer inte förändra denna situation och resultatet kommer fortsatt vara att byggnaderna riskerar vara planstridiga.

En konsekvens av det nya planförslaget är att bebyggelse kan hamna närmre Sanddynevägen än vad gällande planer tillåter. Ytterligare en konsekvens är att bebyggelsen som tillåts närmre Sanddynevägen än tidigare regleras till verksamheter istället för industri. Verksamheter får inte ha samma omgivningspåverkan som industri. Planen säkerställer en buffert på 30 meter från körbanans kant till byggrätt.

Trafikföringen inom och till planområdet förändras i och med det nya planförslaget. Den planlagda gatan i södra delen som ansluter till både Åkarevägen och Industrivägen tas bort och ersätts med en loop inom planområdet. Utbyggda vägar inom planområdet som idag ligger på kvartersmark planläggs istället på allmän platsmark gata.

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att trafiken till och från området kommer att öka. En viss påverkan kommer att ske på det statliga vägnätet till följd av exploateringen, men det kommer fortfarande att vara god framkomlighet. Åtgärder kommer dock krävas på det kommunala vägnätet i korsningen Industrivägen-Åkarevägen för att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet. Dessutom krävs förbättringar av kollektivtrafiken för att möjliggöra för personal och besökare att ta sig till och från området med buss. Utöver detta bör insatser göras för att uppmuntra andra färdmedel än bil, för att inte belasta vägnätet mer än nödvändigt. Korsningar för fotgängare och cyklister behöver ses över och upprustas. Standarden vid busshållplatserna behöver förbättras.

7.1 Miljökonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer nämnvärt.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att bli ansvarig för utbyggnad av och kostnader för VA- och dagvattenanläggningar på allmän platsmark, iordningställande av vägar samt skötsel och förvaltning av dessa samt naturmark.

Detaljplanen anger mer allmän platsmark än tidigare detaljplaner. Det innebär att mer mark behöver förvaltas av kommunen än tidigare.

Ett genomförande av detaljplanen innebär också att markreservatet i det nordvästra hörnet släcks och möjliggör detta för avstyckning och försäljning. Detaljplanen skapar även möjligheter till avstyckning och försäljning av mindre fastigheter i den södra delen av planområdet. Majoriteten av denna mark ägs idag av Falkenbergs kommun.

7.3 Sociala konsekvenser

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen skulle ge möjlighet till fler arbetstillfällen i Falkenbergs kommun, något som är positivt för kommuninvånare och för näringslivet i stort. Möjlighet finns att området utvecklas med flera mindre verksamheter och/eller industrier, vilket kan skapa en mångfald av olika typer av företag och arbetsplatser som bedrivs här. I och

med att olika typer av arbetsplatser blandas finns möjlighet för möten mellan olika människor uppstår, både planerade och oplanerade. Det kan hjälpa till att skapa ett större socialt nätverk för den enskilde individen.

Längs med Lastvägen går ett cykelstråk som har möjlighet att följas från Kroka till Västra Gärdet. Detta är ett viktigt stråk för rörelsefriheten. Genom att begränsa antalet utfarter från fastigheterna över gång- och cykelvägen skapas en säkrare förbindelse för cyklister och fotgängare. Det hade varit möjligt att göra det ännu säkrare genom att arbeta med tydliga markeringar och skyltning som framhäver att cyklisterna och fotgängare har företräde framför fordon som ska in och ut från fastigheterna.

Att det finns bra kopplingar för cykel är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då det skapar möjlighet för fler att ta sig till sin arbetsplats utan att ta bilen. Att skapa bra kopplingar för gående och cyklister som gör att fler väljer att gå eller ta cykeln till arbetet har även positiv påverkan på folkhälsan. Gång- och cykelvägarna som planeras för inom planområdet har möjlighet att skiljas på från körbanan genom att placera dike för dagvatten dem emellan. Detta kan anses vara positivt ur ett säkerhetsperspektiv då det skapar en skyddszon mellan de tunga fordon som kan förväntas köra i området och de mindre skyddade cyklisterna och fotgängarna. Det är viktigt att även jobba med ljussättningen inom området så att det upplevs tryggt och säkert att rör sig här. Dock kan särskild hänsyn behöva tas till naturområdet längs med Sanddynevägen med tanke på naturvärdena som finns här.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planen har utarbetats av Planenheten på Falkenbergs kommuns. I planarbetet har även Mark- och exploateringsenheten, Kultur- fritids- och teknikförvaltningen, Strategienheten, Vivab, Bygglovsenheten och Näringslivsavdelningen med flera deltagit.

PLANENHETEN