



**Falkenbergs
kommun**

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för del av Ullared 2:2 m fl

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2020-06-23
Reviderad 2021-12-21, 2023-08-29
Laga kraft 2024-05-14

U50

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2023-08-29
- Plankarta, 2023-08-29
- Illustrationskarta, 2023-06-29
- Samrådsredogörelse, 2021-05-19
- Granskningsutlåtande, 2023-06-29

Övriga handlingar:

- Grundkarta, mars 2020
- Fastighetsförteckning, 2021-11-10
- Miljökonsekvensutredning, Melica miljökonserter, Samrådshandling 2021-10-21
- Översvämningsutredning för nytt motellområde i Ullared, Sweco, 2018-02-15
- Trafikutredning, Ullared 2:2, motell vid Gekås, ÅF, 2019-10-29
- PM Geoteknik, Ullared 2_2, Sigma Civil, 2019-08-15
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Sigma Civil, 2019-08-15
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Ullared 2:33 m fl, ÅF, 2019-08-22
- VA- och dagvattenutredning, Ullared 2:2 m.fl., COWI, 2020-02-13, rev 2021-07-07, rev 2023-06-09
- PM Gestaltungsprinciper, AFRY, 2020-06-04
- Riskutredning farligt gods Ullared 2:2 m fl, AFRY 2021-06-03
- Översvämningskartering, Cowi, 2024-04-30

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	6
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	6
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	8
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	8
3.2	Miljö kvalitetsnormer	8
3.3	Strandskydd och biotopskydd	8
4	BEHOVSBEDÖMNING	8
4.1	Kommunens ställningstagande och miljökonsekvensbeskrivning MKB	8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
5.1	Natur	9
5.2	Bebyggelse	10
5.3	Friytor, rekreation och lek	16
5.4	Gator och trafik	17
5.5	Hälsa och säkerhet	20
5.6	Teknisk försörjning	27
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	31
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	31
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	32
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	33
6.4	Ekonomiska frågor	35
6.5	Tekniska frågor	35
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	37
7.1	Miljökonsekvenser	37
7.2	Ekonomiska konsekvenser	37
7.3	Sociala konsekvenser	38
7.4	Sammanvägd bedömning	38
	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	38

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för motellverksamhet av lägenheter. Detaljplanen syftar även till att förbättra trafikförhållandena inom planområdet. För ökad flexibilitet möjliggörs även detaljhandel i bottenplan inom byggrätten närmast Göran Karlssons väg.

Planförslaget innebär att det är möjligt att riva befintliga byggnader inom planområdet och ersätta dem med cirka 60 lägenheter för motellverksamhet. Tillfart för biltrafik för motellverksamhet föreslås ske via Persgårdsvägen.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

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

Gekås AB inkom 2017-01-09 med ansökan om planläggning för fastigheterna Ullared 2:2, 2:33 och 2:206. Ansökan avsåg möjlighet att bygga lägenheter för motellverksamhet och personalboende.

Kommunstyrelsen gav 2017-06-13 Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att pröva tillfällig vistelse och/eller bostadsändamål. Under planarbetet har användningen för bostäder tagits bort samtidigt som användningen detaljhandel har lagts till inom byggrätten närmast Göran Karlssons väg. Detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande. Förfarandet består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Detta förfarande tillämpas eftersom en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med planarbetet.

Planförslaget har varit ute på samråd mellan 2020-07-02 och 2020-09-02.

Planförslaget har varit på granskning mellan 2022-01-20 och 2022-02-17.

Detaljplanen tas fram genom utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

Uppskattad tidplan

- Samråd sommaren 2020
- Granskning vintern 2021/2022
- Antagande sommar 2023



1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Ullared, direkt nordöst om varuhuset Gekås och väster om Ullareds kyrka. Området gränsar till varuhus och butiker i väst, Persgårdsvägen och bostäder i norr, Kyrkovägen i öster och varuhusets lastintag i söder. Planområdet är ca 1,2 ha stort.

Gekås AB äger huvudsakligen mark inom planområdet: Ullared 2:2, Ullared 2:33, Ullared 7:8, Ullared 8:12 samt Ullared 2:206. Delar av Persgårdsvägen, fastighet Ullared 1:142, ägs av Falkenbergs kommun. Östra delarna av Persgårdsvägen ägs av Ullared S:3, Ullared S:11 och Ullared S:15. Planområdet omfattar en liten del i söder av fastigheten Ullared 4:1 som är privatägd.

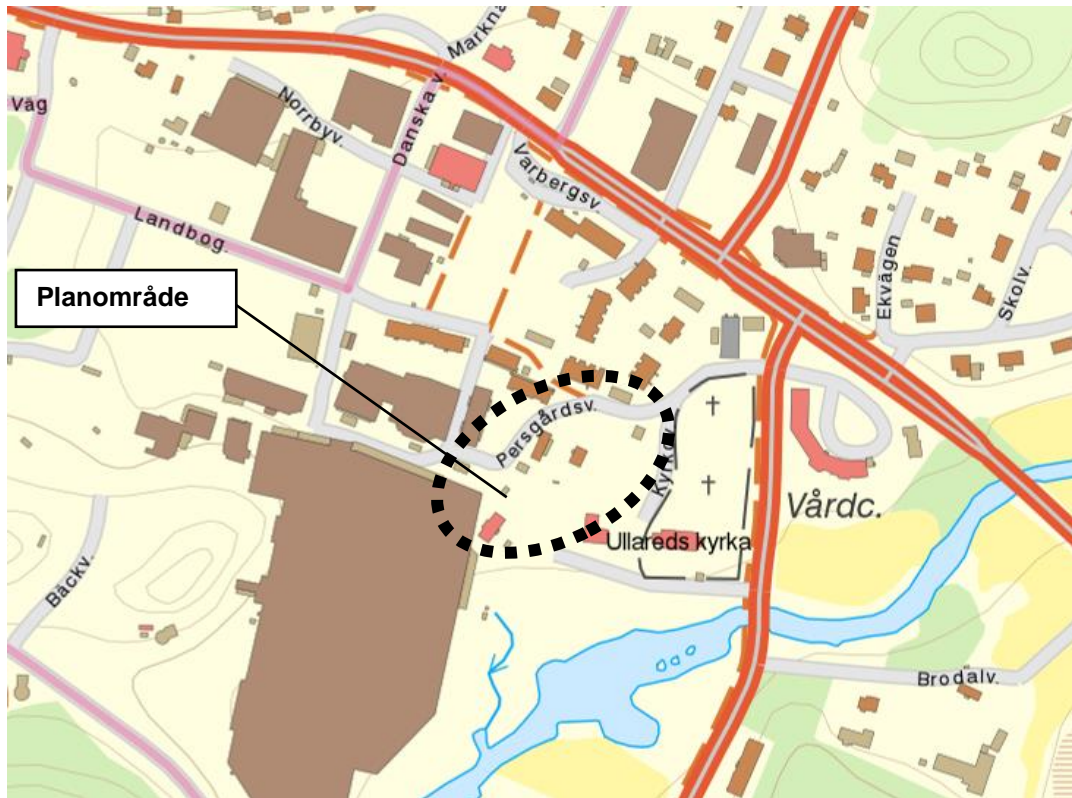


Bild 1. Planområdets läge i centrala Ullared



Bild 2. Planområdets avgränsning med röd streckad linje

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". Utifrån detta har kommunen tre definierade målområden:

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

I "Falkenbergs näringslivsprogram 2016-2020" anges ett antal strategier för att göra det enklare att starta, utveckla och etablera företag i Falkenberg:

- Ha god tillgång på detaljplanelagd verksamhetsmark
- Erbjudna en högklassig kommunal näringslivsservice
- Ha en effektiv etableringsprocess
- Aktivt utveckla relationer med befintliga och potentiella företag
- Erbjudna kreativa och innovativa affärsutvecklingsprocesser genom Falkenbergs Företagscenter

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

Enligt översiktsplanen för Falkenbergs kommun från år 2014 ska Ullared utvecklas med blandad bebyggelse. Inga stora kommersiella verksamheter bör enligt översiktsplanen lokaliseras norr om väg 153 i Ullared.

Gällande översiktsplan pekar även ut ett antal planeringsstrategier för att nå den övergripande visionen "Vi växer för en hållbar framtid".

En strategi som är särskilt relevant för planen är att planera för en hållbar samhällsutveckling. Kommunen ska utvecklas i balans med de tillgångar och värden som finns i natur- och kulturmiljö och de människor som lever och verkar i kommunen. Höga natur- och kulturvärden ska särskilt beaktas och så långt som möjligt undantas från negativ påverkan.

En annan strategi relevant för planen är att skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden. Kommunen ska verka för att stärka Ullared som knutpunkt för hela inlandet och som boendeort. Byggandet i inlandet ska underlättas enligt denna strategi.



Den fördjupade översiktsplanen för Ullared, antagen år 2005, anger centrumfunktion samt befintliga bostäder för det berörda området.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av tre detaljplaner. I norr, vid infarten från Falkenbergsvägen gäller detaljplan U30 som vann laga kraft 1993. Det aktuella markområdet är planlagt som lokalväg och delvis bilservice. I områdets mitt gäller detaljplan U33 som vann laga kraft 1999. Det aktuella markområdet är planlagt för bostäder, centrum, församlingshem och handel. I områdets södra del gäller detaljplan U38 som vann laga kraft 2009. Det aktuella markområdet är planlagt för centrum och handel. Genomförandetiden för alla tre detaljplaner har gått ut.



Bild 4. Översikt över gällande detaljplaner

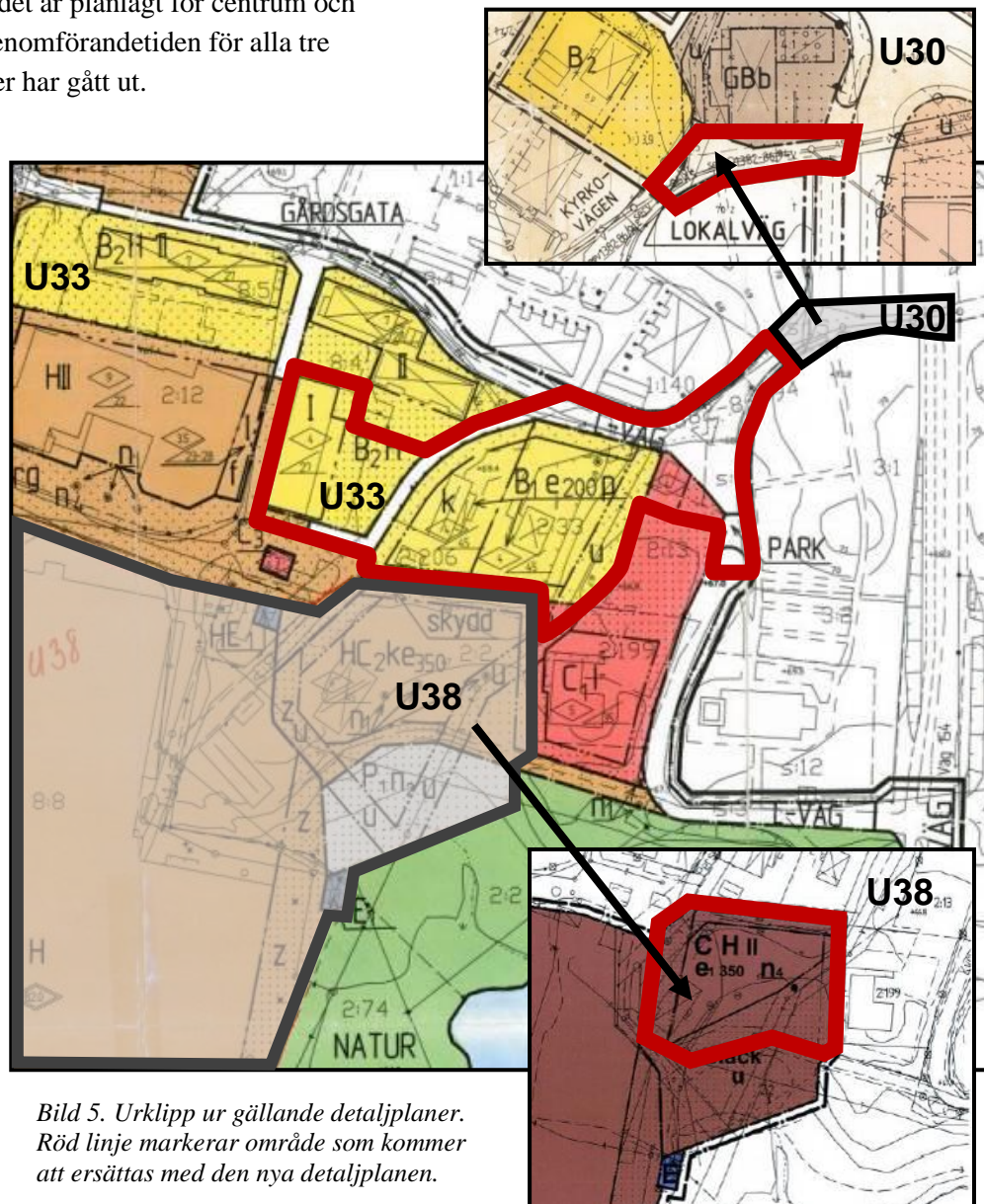


Bild 5. Urklipp ur gällande detaljplaner. Röd linje markerar område som kommer att ersättas med den nya detaljplanen.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Högvadsån, som rinner ca 50 meter söder om planområdet, utgör riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Högvadsån utgör även Natura 2000 område enligt habitatdirektivet.

3.2 Miljökvalitetsnormer

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

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet ligger ca 60 m norr om Högvadsån och omfattas delvis av strandskydd. Inom planområdet finns gällande detaljplaner där marken är planlagd för centrumändamål och handel. När en ny detaljplan tas fram för ett område inträder strandskyddet enligt 7 kap 18 g § miljöbalken.

Falkenbergs kommun bedömer att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att strandskyddet därmed kan upphävas enligt 7 kap 18 c § p 1 miljöbalken. Planområdet ingår även i LIS-området Ullared, LIS 08, som syftar till förtätning och utveckling av tätorten. Skälet om landsbygdsutveckling i strandnära läge enligt 7 kap 18 d § miljöbalken bedöms därmed även vara tillämpligt för planområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas genom administrativ bestämmelse, se bild 6.



Bild 6. Inom skrafferat område föreslås strandskyddet upphävas

4 BEHOVSBEDÖMNING

4.1 Kommunens ställningstagande och miljökonsekvensbeskrivning MKB

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i området. Då planområdet berör ett Natura 2000-område beslutades att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas.

Av den framtagna Miljökonsekvensbeskrivningen (Melica miljökonsulter, Samrådshandling 2021-10-21) framgår det att det Natura 2000-område som berörs är Högvadsån vars syfte bland annat är att skydda lax, öring, flodpärlmussla och utter. Inom området finns tre större träd; ek, blodbok och lönn. Dessa tre träd är på god väg att kunna klassificeras som jätteträd, de har en diameter strax under en meter.

Av MKB:n framgår att utifrån årsbelastningen kommer situationen i ån inte att försämrans om reningsanläggningarna uppfyller den reningsgrad som ligger till underlag för beräkningarna. De beräkningar över de föroreningar som tillförs ån är gjorda för en årsbelastning. Den situation då menlig påverkan på Högvadsån främst kan uppstå är vid skyfall under sommaren efter en torr period. Genom området går rinnvägar med avrinning från områden uppströms planområdet. Svackdiket kommer att passeras av riktiga höglöden från områden uppströms planområdet och kommer därför att konstrueras så att det ska klara dessa extremflöden. Vid växtbädden ska inrinnande höglödesvatten hindras från att spola genom bädden. Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att det är bra att de tre största träden som kan hysa rödlistade arter sparas.

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte medför en betydande påverkan på miljön i området.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av två äldre villaträdgårdar med gräsmattor, buskar och några större träd. I övrigt består området av bebyggda ytor samt av grusade och asfalterade körytor och parkeringar. Topografin inom planområdet är över lag flack. Marknivån varierar från +69,8 i områdets norra del till +64,1 i områdets södra del. Ytbeskaffenheten består av en blandning mellan hårdgjorda ytor och grönytor.

Vid fältbesöket av kommunekolog (2019-09-23) påträffades huvudsakligen två träd med höga naturvärden. En ek strax öster om gula villan i områdets södra del och en flerstammig lönn i områdets norra del. Lönnen står tätt samman med en yngre lönn och en blodbok. Äldre, flerstammiga träd utgör livsrum för ett stort antal arter - svampar, insekter, lavar och mossor - samtidigt som de är viktiga för den högre faunan till exempel hålbbyggare. Ek- och bokollon utgör ett eftertraktat vinterfoder för fåglar och däggdjur.



Bild 7. Värdefulla träd inom planområdet

Bedömningen är att ek, lönn och blodbok har höga naturvärden och att de i första hand bör bevaras. Skulle detta visa sig vara omöjligt bör de naturvärden och ekosystemtjänster som träden tillhandahåller ersättas genom så kallad ekologisk kompensation. På plankarta föreslås tre avgränsade områden med planbestämmelserna n_2 - *Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk* samt a_1 - *Marklov krävs även för trädfällning*. På det viset hindras oavsiktlig nedfällning av träden. Skulle träden behöva tas bort på grund av att det utgör en säkerhetsrisk kan kommunen i lovprövningen villkora lämpliga kompensationsåtgärder.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har gjorts för området, PM Geoteknik, upprättad 2019-08-15 av Sigma Civil AB. Det översta jordlagret består enligt SGU:s jordartskarta av isälvsediment, fyllning samt svämsediment. Enligt de nu utförda undersökningarna påträffades överst ett lager av organisk jord med en mäktighet på cirka 0,3 m och 1,0 m. Det organiska jordlagret bedöms underlagras av sand med inslag av grus med okänd mäktighet. Enligt två utförda CPT-sonderingar bedöms mäktigheten av sandlagret vara åtminstone 10 meter. Sanden bedöms utifrån utförda slagsonderingar vara av fastare karaktär närmare markytan. Djup till grundvattnet har mätts i tre installerade grundvattenrör vid installationstillfället och varierar mellan 2,2 m och 2,7 m under markytan vilket motsvarar nivåer mellan +62,4 och +63,5.

Grundläggning bedöms kunna utföras med platta direkt på mark. För att minimera risken för grundvattenproblematik i samband med grundläggning bör marken för de planerade motellbyggnaderna ej sänkas.

Risken för totalstabilitetsbrott bedöms vara låg inom det aktuella området på grund av den flacka topografin samt den underliggande friktionsjorden.

VA-ledningar bedöms kunna läggas direkt i mark utan speciella förstärkningsåtgärder. VA-ledningar ska anläggas på frostfritt djup eller skyddas mot tjäle. Färdigschaktad gravbotten ska vara avjämnad och utan gropar samt fri från material större än 63 mm.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms utifrån utförda sonderingar som möjlig inom det aktuella området på grund av den underliggande friktionsjorden, vilken bedöms ha hög genomsläpplighet.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

5.2 Bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Inom planområdet finns det två mindre bostadshus (Ullared 2:206 och Ullared 2:33) med tillhörande uthus/förråd, en byggnad som ägs av Gekås (Ullared 2:2) samt en lokal för handel (Ullared 8:12). På fastigheten Ullared 2:33, som ägs av Gekås, står även ett garage/förråd som används av kyrkan.

Bostadshuset på Ullared 2:206 är uppfört år 1849. Bostadshuset på Ullared 2:33 är uppfört under 1900-talet. Huset på Ullared 2:2 kallas för Gula villan och inrymmer för närvarande personalutrymmen.



Bild 8. Bostadshus Ullared 2:206



Bild 9. Bostadshus Ullared 2:33



Bild 10 och 11. Gula villan, Ullared 2:2



Bild 12. Garage/förråd, Ullared 2:33



Bild 13. Handel, Ullared 8:12

Planförslaget innebär att befintliga hus förutom garage/förråd på fastigheten Ullared 2:33 kommer att rivas för att möjliggöra etablering av den nya motellverksamheten. Planförslaget möjliggör byggande av ca 60 lägenheter som kan fördelas på fyra till fem längor i två till tre våningar. Motellverksamhet regleras på plankartan genom planbestämmelse O₁ – *Tillfällig vistelse, ej campingstugor.*

Byggnaderna närmast Gekås och Göran Karlssons väg kan uppföras med en högsta nockhöjd på 11,5 meter vilket motsvarar tre våningar. De två byggrätterna i områdets mitt regleras på plankarta med högsta nockhöjd på 8,5 meter vilket motsvarar byggnader i två våningar. Byggrätten närmast Göran Karlssons väg kan förutom motellverksamhet även innehålla detaljhandel i bottenplan. Detta regleras genom planbestämmelse H₁-*Detaljhandel möjliggörs i bottenplan.*

Inom kryssmarkerad yta möjliggörs komplementbyggnader och i anslutning till varje motellbyggnad säkerställs yta för parkering för motellgäster. Garage/förråd i norra delen av fastigheten Ullared 2:33 får förutom planbestämmelse O₁ även bestämmelse R₁ - *Församlingshem*. Planförslaget säkerställer fyra separata byggrätter för tekniska anläggningar (planbestämmelse E på plankartan).

Det finns framtagna Gestaltungsprinciper för de offentliga rummen och bebyggelsen inom planområdet, se PM Gestaltungsprinciper 2020-06-04.



Bild 14. Illustration över framtida bebyggelse

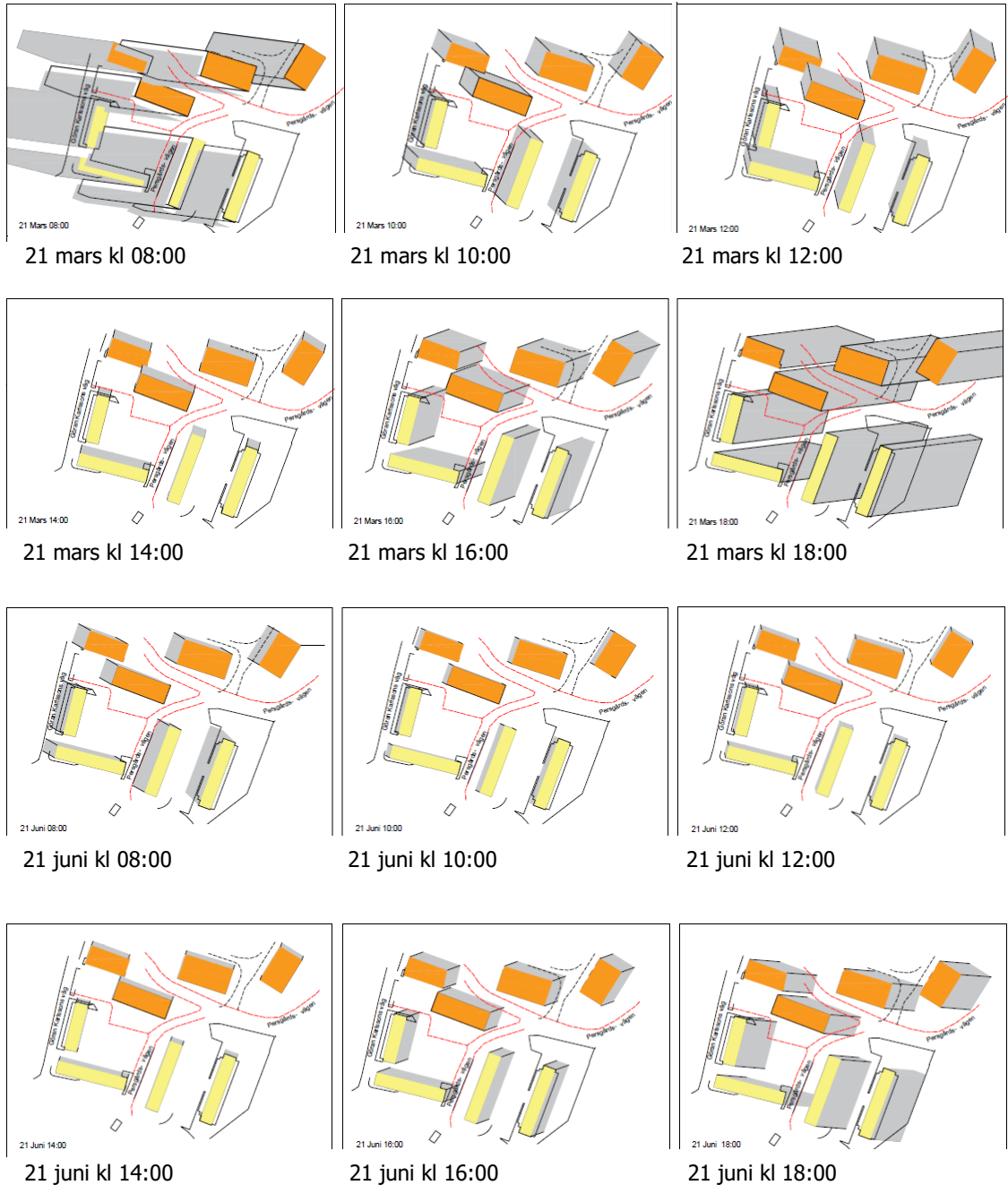


Bild 15. Exempel på motellbebyggelse

Solstudie

En solstudie som visar sol- och skuggpåverkan över föreslagen byggrätts påverkan på befintlig bebyggelse har tagits fram. Skuggstudien visar byggrätts påverkan för dag då

vårdagjämning, 21 mars (vintertid) samt sommarsolståndet 21 juni (sommartid) infinner sig. Av studien framgår att omkringliggande befintlig bebyggelse i huvudsak inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen. Under vår- och höstdagjämning (se 21 mars vintertid) skuggas bostadshuset på fastigheten Ullared 8:4 vid 18-tiden av byggrätten för motellbyggnaden. Påverkan bedöms inte vara av sådan omfattning att planförslaget behöver revideras.



Stadsbild, landskapsbild och kulturmiljö

Landskapsbilden inom planområdet är varierad och varuhusets gula fasad dominerar intrycket. Öster om planområdet finns Ullareds kyrka med församlingshem och tillhörande kyrkogård.



Bild 16. Planområdet sett från norr



Bild 17. Ullareds kyrka

Kyrkomiljön är en del i Ullareds äldsta strukturer. Förr var jordbruket och skogsbruket de dominerande näringarna i Ullared. I början av 1900-talet anlades järnvägen och Ullared utvecklades till en järnvägsknut. Ullared blev en omlastningsplats för framför allt trävaror, samt en betydande handelsplats. Olika serviceanläggningar etablerades på orten.



Bild 18. Planområdet sett från sydöst år 1929, foto: O. Ohrlander. Källa: Digitalt museum

Under åren 1959-61 lades järnvägarna ned. Efter järnvägsnedläggningen skedde en satsning på Ullared som regional serviceort. Byggnadsplanen från 1962-1963 gav ökat utrymme för både industri- och bostadsbyggande, vilket ledde till att företag etablerade sig på orten. Här, i gränsen mellan knallebygd och Gnosjöanda, har en unik form av handelsturism uppstått. Ullared har kommit att bli synonymt med lågprisvaruhuset Gekås som är norra Europas största besöksmål med över fyra miljoner besökare per år.

Inom planområdet finns byggnader som utgör några av de äldsta gårdsbebyggelserna i Ullareds kyrkby. Två byggnader inom planområdet ingår i den länsomfattande bebyggelseinventering som tagits fram i ett samarbete mellan Länsstyrelsen i Halland, de halländska kommunerna och Kulturmiljö Halland.

Bostadshuset på Ullared 2:206 är uppfört år 1849 och omnämns i Krönika från Fagereds pastorat 1987 som Landbogården. Byggnaden är en rest av äldre gårdsbebyggelse. I den klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som tagits fram av Kulturmiljö Halland (2006) ingår Landbogården i kategori C, vilket innebär att den är av lokalt intresse. Byggnader inom klass C kan vara av en mer vardaglig karaktär och kan ibland sakna ett större egenvärde i sig. Värdet finns då i helheten och den lokalhistoria som husen förmedlar snarare än i individuella byggnadsdetaljer, Kulturmiljö Halland (2006). Värderingskriterierna för Landbogården är enligt byggnadsinventeringen: Byggnadshistoriskt värde, Identitetsvärde, Miljöskapande värde och Samhällshistoriskt värde. I gällande plan (U33) föreligger varsamhetsbestämmelse för Landbogården. Varsamhetsbestämmelsen syftar till att värna värdefull miljö och ändring av byggnad får inte förvanska husets karaktär enligt gällande plan. Aktuellt planförslaget innebär att Landbogården kommer att rivas för att möjliggöra etablering av den nya motellverksamheten.

Även Gekås varuhusbyggnader finns med i bebyggelseinventeringen och klassificerats som klass C. Varuhuset Gekås är ett av Sveriges största turistmål och en tydlig identitetsmarkör för samhället. Byggnaden är kontinuerligt om- och tillbyggd för växande behov. Verksamheten har stor betydelse för bygden, Kulturmiljö Halland (2007). Värderingskriterierna för objektet är: Byggnadshistoriskt värde, Identitetsvärde, Pedagogiskt värde, Samhällshistoriskt värde, Socialhistoriskt värde och Symbolvärde.

Gula villan inom fastigheten Ullared 2:2 ingår i inventeringsobjektet Gekås varuhusbyggnader. Villan är en rest av den äldre gårdsbebyggelse och fungerade förr som gårdens huvudbyggnad, Kulturmiljö Halland (2007). Aktuellt planförslag innebär att Gula villan kommer att rivas för att möjliggöra etablering av den nya motellverksamheten.

De hus som avses rivas har ett visst kulturhistoriskt värde. Husens värde bedöms dock främst ligga i dess miljöskapande kvalitéer och den lokalhistoria som de förmedlar. Landskapsbilden inom planområdet domineras i stort av Gekås verksamhetsområde. Helhetsbilden domineras av den stora verksamhetsbyggnaden i sydost och en stor del hårdgjord asfalterad yta. På grund av verksamhetsområdets dominans anses de miljöskapande och identitetsskapande värdena hos de äldre husen vara begränsade.

Kyrkomiljön strax öster om planområdet kring Ullared kyrka anses viktig att värna. För att harmonisera ny bebyggelse med kyrkomiljön föreslås i planförslaget lägre bebyggelse (två våningar) i östra delen av planområdet och högre bebyggelse (tre våningar) i planrådets västra och södra delar, närmast Gekås byggnaden. Vidare föreslås en reglering av husens placering som säkerställer en öppen bebyggelsestruktur. Genom dessa regleringar säkerställs en öppen och mer småskalig karaktär närmst kyrkan.



Bild 19. Siktlinje mot kyrkan

Siktlinjen från torget utanför Gekås entré i riktning mot kyrkan bedöms vara viktig att bevara. Kyrkans läge blir extra viktigt för orienterbarheten i samhället då Ullared är ett samhälle som i övrigt genomgått stora fysiska förändringar på kort tid. I siktlinjen mellan entrétorget och kyrkan finns även den gamla eken.

5.3 Friytor, rekreation och lek

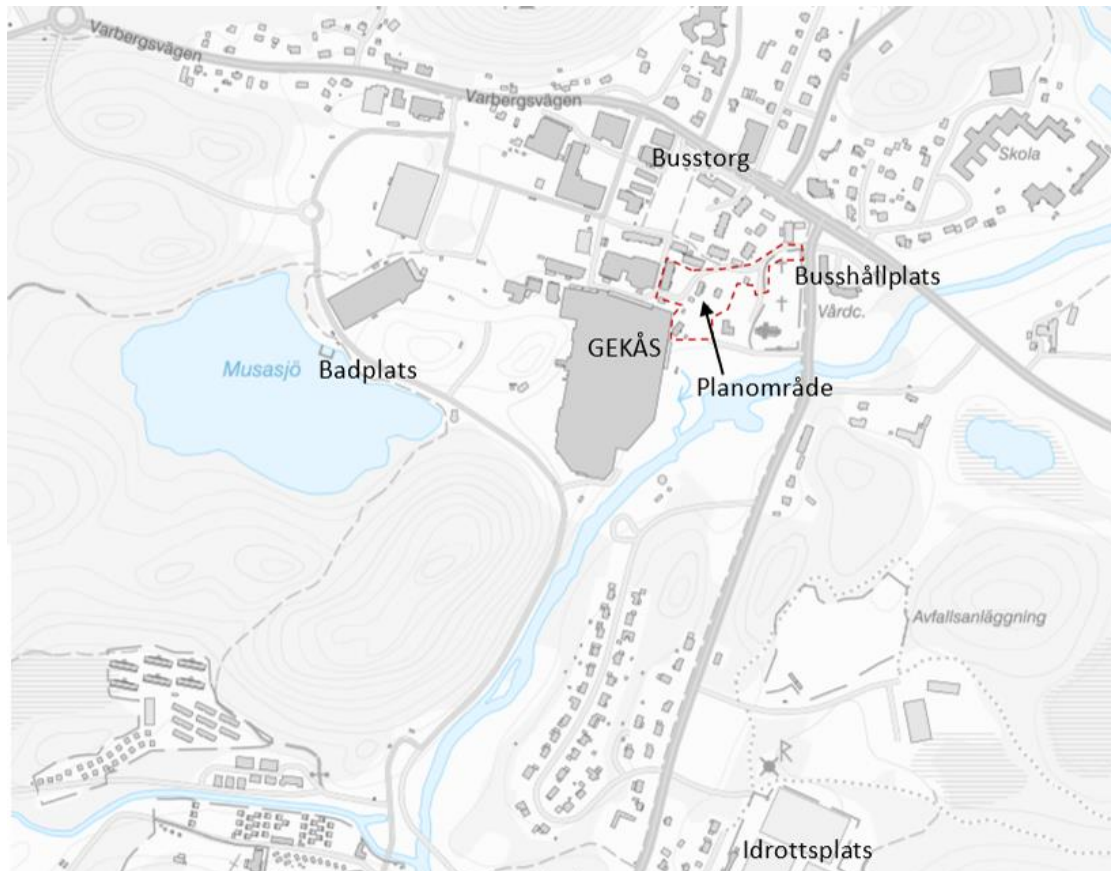


Bild 20. Planområde i förhållande till omgivningen

Lek och rekreation

Inom planområdet finns idag mindre grönytor som inte används för fri lek.

Söder om planområdet finns Högvadsån med tillhörande naturmark. Cirka 500 meter väster om planområdet ligger Musasjön med badplats. En kilometer söder om planområdet finns en idrottsplats med möjlighet till rekreation. I anslutning till motellbyggnaderna i sydost föreslås gröna ytor som kan användas för lek och rekreation. Ytan regleras med på plankartan med planbestämmelse n₁ – *Marken får inte användas för parkering.*

5.4 Gator och trafik

Trafikföring

Angöring med bil till planområdet sker via den lokala gatan Persgårdsvägen som ansluter till den statliga vägen väg 154/Falkenbergsvägen norr om kyrkan. Väg 154 ansluter i sin tur till väg 153/Varbergsvägen strax norr om planområdet, även den är statlig.

Persgårdsvägen nyttjas i dagsläget av bilister till bensinstationen, besökare till kyrkan och kyrkogården, boenden till fastigheter strax norr om planområdet samt till befintlig parkering som främst används av varuhusets anställda. För att hindra bilar att parkera längs vägen finns idag stora stenar strategisk placerade längs Persgårdsvägen.

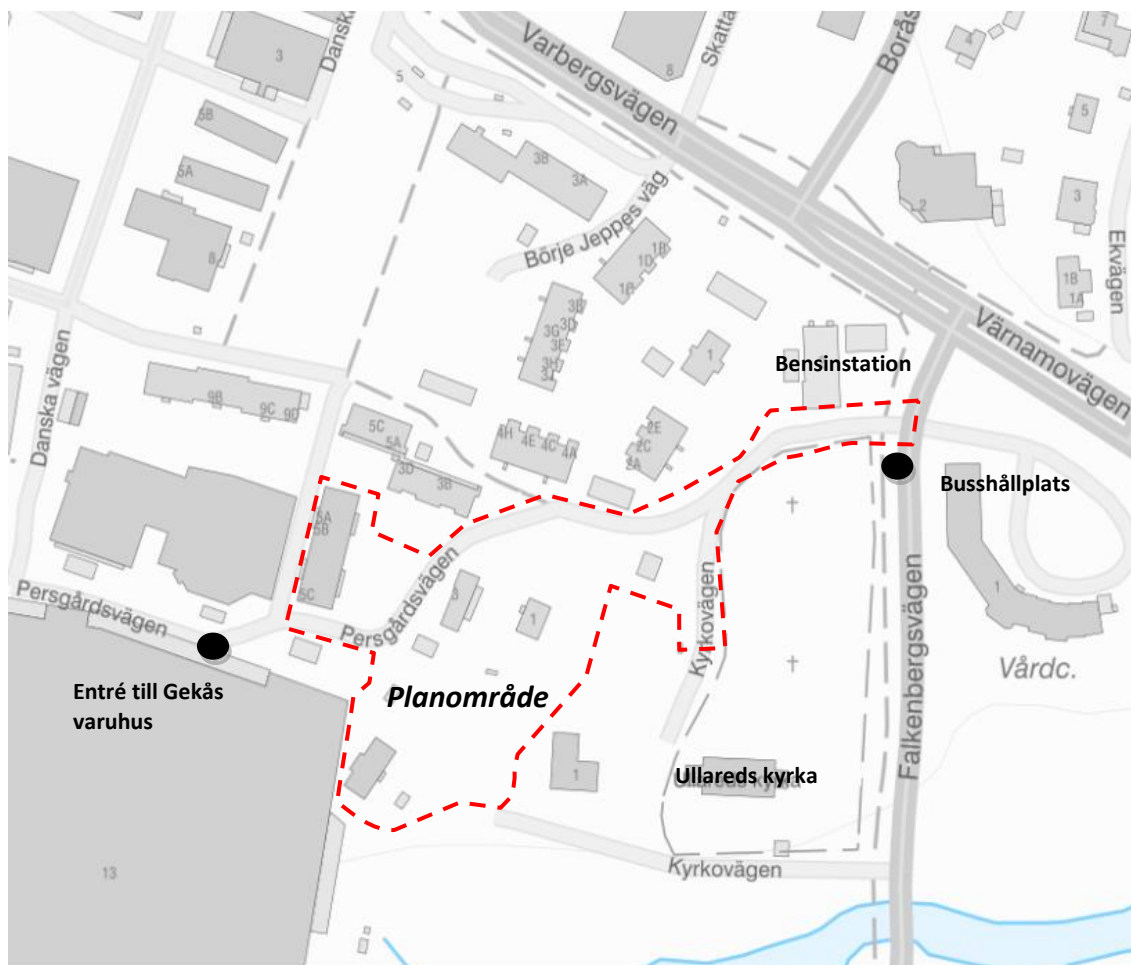


Bild 21. Planområdet i förhållande till omgivande gatunät



Bild 22. Angöring för Persgårdsvägen till väg 154

Bild 23. Stenar längs Persgårdsvägen

Planförslagets genomförande innebär att den nuvarande parkeringen som främst används av varuhusets anställda kommer att tas bort. Trafikrörelser till och från befintlig parkering kommer att ersättas av trafikrörelser från motellgäster.

På uppdrag av Falkenbergs kommun har ÅF Infrastructure AB tagit fram en trafikutredning för planområdet med förslag till lämpliga åtgärder. De boende samt bensinstationens och kyrkans besökare bedöms vara oförändrade i och med planförslaget och är därför inte inräknade i beräkningen av trafikallsträng. Trafikvolymen från den befintliga parkeringen beräknas vara ca 100 fordonsrörelser per dygn. Med planförslaget beräknas motellverksamheten med ca 60-70 lägenheter/rum generera ett trafikflöde bestående av två fordonsrörelser per gäst/sällskap. Besökarna beräknas i snitt stanna 1,7 nätter vilket innebär 85 fordonsrörelser/dygn. Stannar de en natt på motellet genererar det 140 fordonsrörelser/dygn. Skillnaden mot dagens fordonsrörelser bedöms inte vara märkbar och belastningen i korsningen mellan Persgårdsvägen och väg 154 anses med denna trafikvolym inte påverkas i någon högre utsträckning. Trafikflödet antas bli högst koncentrerat vid in- och utcheckning (kl 11 och kl 15). Dessa tider sammanfaller inte med högtrafik på morgon och eftermiddag eller med varuhusets öppnings- och stängningstider då mycket trafik antas vara i rörelse på väg 154.

Åtgärderna som föreslås i Trafikutredningen är främst längs Persgårdsvägen. Persgårdsvägen bedöms även i framtiden vara den mest lämpliga anslutningsvägen till planområdet. Främsta anledningen är att den beräknade allsträngen till planområdet inte bedöms förändra belastningen i korsningen mot väg 154 samt att det finns tillräckligt med utrymme för att utföra trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter och breddning av vägen. Genom planförslaget föreslås Persgårdsvägen breddas till 5,5 meter och en separat gångbanan förläggas på den södra sidan av Persgårdsvägen. Persgårdsvägen, fram till den befintliga bommen, har på plankartan planbestämmelse GATA₁ – *Gata med gångbana och dagvattenhantering*. Efter bommen övergår Persgårdsvägen i kvartersmark med planbestämmelse O₁. Denna del av Persgårdsvägen får en något justerad dragning. Körytan säkerställs genom planbestämmelse prickad mark - *Marken får inte förses med byggnader*.

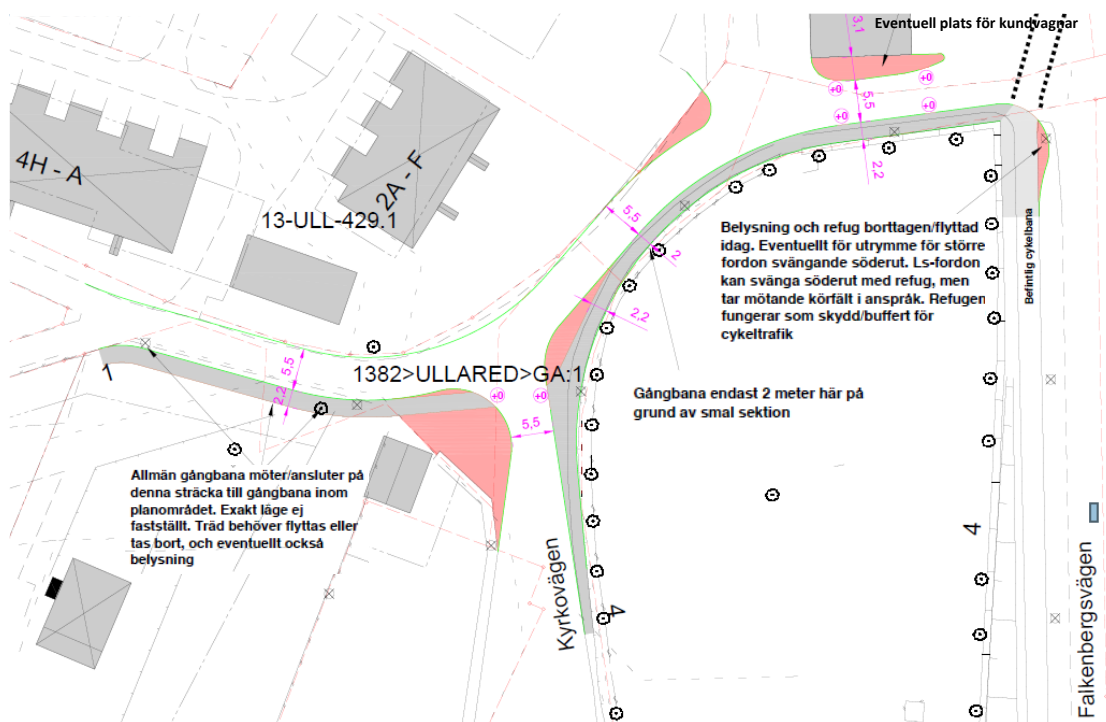


Bild 24. Trafikförslag hämtat ur Trafikutredningen, ÅF Infrastructure AB, 20191029

Gång- och cykel

Nivåskillnaderna i området är små och området bedöms ha god tillgänglighet. Idag finns ingen gång- och cykelväg inom området utan gående och cyklister samsas med bilar. För att säkra trygga rörelser för fotgängare föreslås i planen en gångväg som förbinder busshållplatsen vid väg 154/Falkenbergsvägen via Persgårdsvägen med Gekås entréområde. Gångbanan sträcker sig från hållplatsläget till varuhuset och är en trafiksäkerhets- och standardhöjande åtgärd så att oskyddade trafikanter kan ta sig fram säkert. Skillnaden mot nuvarande situation är att gående inte blandas med fordonstrafik. Längs nästan hela Persgårdsvägen är gångbanans bredd föreslagen till ett mått på 2,2 meter, vilket är ett anpassat mått för att två kundvagnar ska kunna mötas. Gångbanan föreslås vara i samma nivå som körbanan men med en upphöjd avskiljande kantsten. För att underlätta framfart för kundvagnar görs uppehåll av kantstenen i passagen över Kyrkovägen samt på gångbanan jämsides med bensinstationen.

Kollektivtrafik

Ett flertal linjer med landsvägsbuss till både Varberg och Falkenberg trafikerar Ullareds busstorg, ca 150 m norr om planområdet. I nära anslutning till korsningen för Persgårdsvägen och väg 154/Falkenbergsvägen ligger en busshållplats, som nyttjas av Gekås interna trafik. Där kan besökare till varuhuset gå av och hämta/lämna kundvagn och via Persgårdsvägen ta sig till varuhuset.



Bild 25. Busshållplats vid väg 154/Falkenbergsvägen

Parkering

I planområdets västra del finns det idag flera mindre asfalterade ytor för parkering, motsvarande ca 50 platser, som framför allt nyttjas av Gekås anställda. Vägen till parkeringen går via Persgårdsvägen från väg 154/Falkenbergsvägen. Parkeringen särskiljs med en bom mot vägen för att obehörig trafik inte ska kunna använda parkeringsplatserna.

I planförslaget föreslås parkeringsytan för Gekås anställda tas bort i samband med detaljplanens utbyggnad och ytan kommer i stället delvis användas till parkering för besökare till motellet. Besöksparkering till motellets gäster sker i anslutning till byggnaderna. Parkeringsplatserna nås via Persgårdsvägen efter att bommen har passerats. För motellet beräknas varje lägenhet/rum förses med en parkeringsplats. Illustrationen nedan visar 70 parkeringsplatser fördelade på tre ytor. Grönrytor i områdets sydöstra delar får inte användas för parkering då ytan är avsatt för möjlig lek och rekreation samt planerad för hantering av dagvatten och skyfall. Dessa ytor får planbestämmelse n₁- *Marken får inte användas för parkering.*



Bild 26. Illustration över parkeringsplatser för motellgäster

5.5 Hälsa och säkerhet

Buller

Den låga trafikallsträng som beräknas i området väntas inte göra det mer bullerutsatt. Enligt den framtagna trafikutredningen bedöms skillnaden mot dagens fordonsrörelser vara knappt märkbar. Utifrån planområdets läge och innehåll, omgivande bebyggelse, trafikvolym på omgivande vägar, att trafikvolymen inom planområdet inte förändras och resultat från tidigare bullerutredningar som avser närliggande tidigare planarbeten, har det gjorts en bedömning att planområdet inte är bullerutsatt och att det inte är nödvändigt att genomföra en djupare bullerutredning för planen.

Radon

Förhöjda radonhalter förekommer i området. Byggnader inom högradonmark behöver utföras radonsäkert. Det är byggherren som ansvarar för att byggnaderna uppförs i enlighet med bestämmelserna i bland annat PBL och BBR och att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Förorenad mark

På uppdrag av Falkenbergs kommun genomförde ÅF Infrastructure AB en historisk inventering av området. Denna historiska inventering låg sedan till grund för en provtagningsplan i syfte att utföra en Översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad 2019-08-22. Undersökningens syfte har varit att utreda markens lämplighet för planerat ändamål utifrån eventuell föroreningsförekomst.

Påvisade halter i jord har inom ramen för planen primärt jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning). Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i området vara låg. Förekomst av förorening över Naturvårdsverkets riktvärde för KM har enbart påträffats i en provpunkt (19ÅF06) i yttlig jord. Föroreningshalter i samtliga provpunkter utom 19ÅF06 understiger MÄRR (mindre än ringa risk), massorna i dessa områden bör kunna återanvändas fritt. Massor som understiger MÄRR bör även kunna återanvändas på en annan fastighet förutsatt att övriga villkor uppfylls. Då undersökningen varit av översiktlig karaktär går det inte att utesluta att förorenade massor ändå kan påträffas inom undersökningsområdet. Om massor påträffas under entreprenaden som bedöms förorenade genom syn- eller luktintryck ska arbetena avbrytas, tillsynsmyndighet ska kontaktas och miljökonsult tillkallas.

Utifrån framtida markanvändning i närområdet finns i rapporten rekommendationer och vägledning hur man bör gå till väga vid markarbeten.

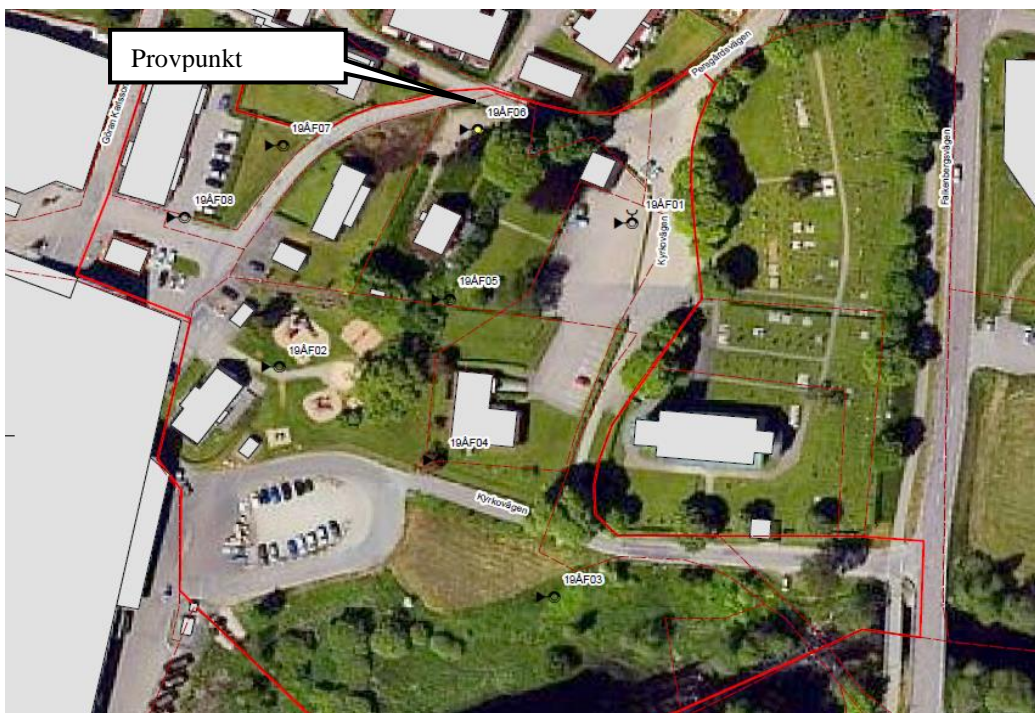


Bild 27. Provtagningskarta hämtad ur Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastighet Ullared 2:33 m fl (ÅF, 2019-08-22)

Naturvårdsverkets generella riktvärden anger föroreningshalter i mark under vilka risken för negativa effekter på människor, miljö och naturresurser normalt är acceptabel.

I riktvärdesmodellen används två olika typer av markanvändning för beräkning av Naturvårdsverkets generella riktvärden:

- Känslig Markanvändning, KM, där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. KM gäller generellt för bostadsmark.
- Mindre Känslig Markanvändning, MKM, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t ex kontor, vägar eller industrier. Exponerade grupper antas vara personer som vistas inom området under sin yrkesverksamma tid. Barn och äldre antas vistas tillfälligt inom området. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning. Grundvatten (på ett avstånd om 200 m) samt ytvatten skyddas (NV, 5976, 2009).

Användningen för tillfällig vistelse samt vägmark och parkering anses vara mindre känslig markanvändning. Om lekplats ska anläggas bedöms markanvändningen som känslig markanvändning.

För att kunna säkerställa markens lämplighet för lekplats eller annan typ av känslig markanvändning tillämpas det skydd mot störning av förorenad mark. Skyddet säkerställs i planen med planbestämmelse *Markförorening ska avlägsnas vid anläggande av funktion med känslig markanvändning som t ex lekplats.*

Risk för skred, och erosion

Det bedöms inte finnas risk för skred och erosion.

Risk för översvämning och skyfall

På uppdrag av Gekås AB och Falkenbergs kommun har Sweco utrett översvämningensrisken i området 2018-02-15. Risken för att planområdet översvämmas av Högvadsån har bedömts översiktligt, utifrån befintliga markhöjder. Översvämningensrisken vid skyfall har bedömts enligt rekommendation från branschorganisationen Svenskt Vatten, det vill säga utifrån att ny bebyggelse inte ska skadas vid ett klimatkompenserat 100-årsregn.

Planområdets (se gul markering på Bild 28) lägsta punkt ligger på ca +66,3 m (RH2000). Det är ca 2,3 m över den tröskel vid vilken Högvadsån svämmar över sin huvudsakliga fåra. Mörkrosa områden i kartan nedan visar mark som ligger lägre än +65 m medan ljusrosa färg visar mark mellan +65 och +66 m, samtliga höjder relativa RH2000.

Högvadsån rinner förbi Ullared söderut mot Ätrafors där den går ihop med Ätran. Enligt SCALGO Live ligger Högvadsåns nivå på ca +64 söder om aktuellt planområde. Denna nivå kan dock bara ge en fingervisning då det inte är självklart om detta är vid normalflöde eller ej.

Till planhandlingarna har COWI utfört en VA- och dagvattenutredning (2021 och 2023) där också frågor rörande översvämningensrisiker hanteras.

Översvämningensanalysen visar att mer vatten samlas i den nordvästra delen av den planerade bebyggelsen vid skyfall, jämfört med dagens situation om inga förändringar av marknivåer

görs, se bild 29. Inga ytterligare ytor för översvämning kommer skapas eftersom vattnet kan avledas till närliggande recipienter som kan omhänderta vattnet, samt att det inte finns något översvämningsskänsligt söder om planområdet.

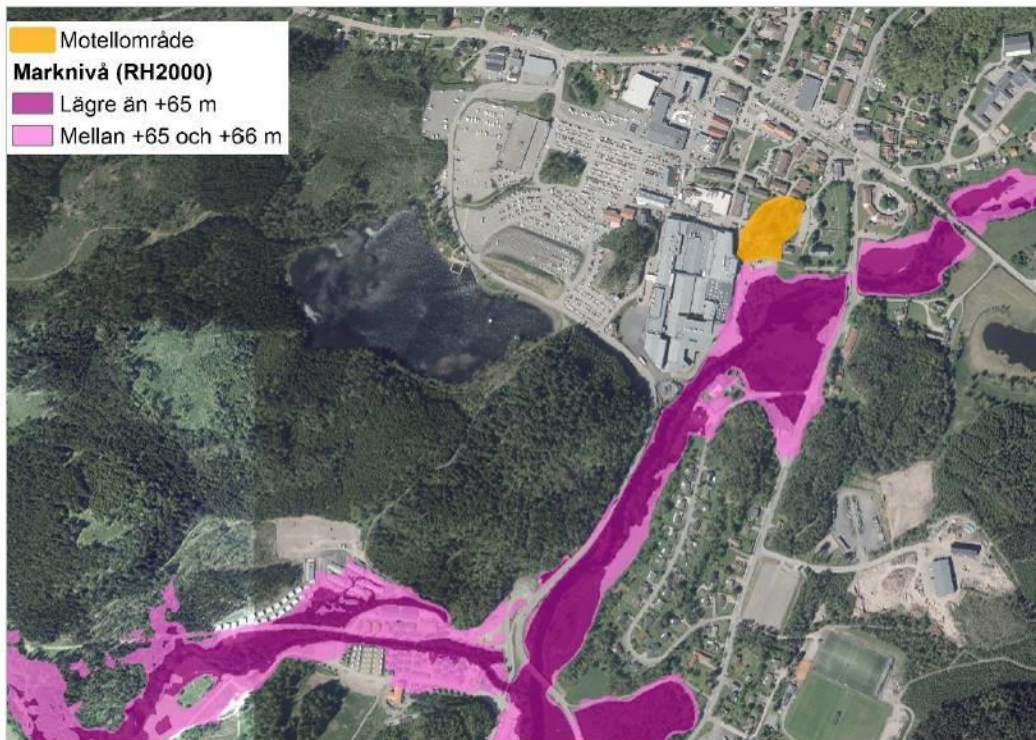


Bild 28 i Översvämningssutredning Sweco 2018

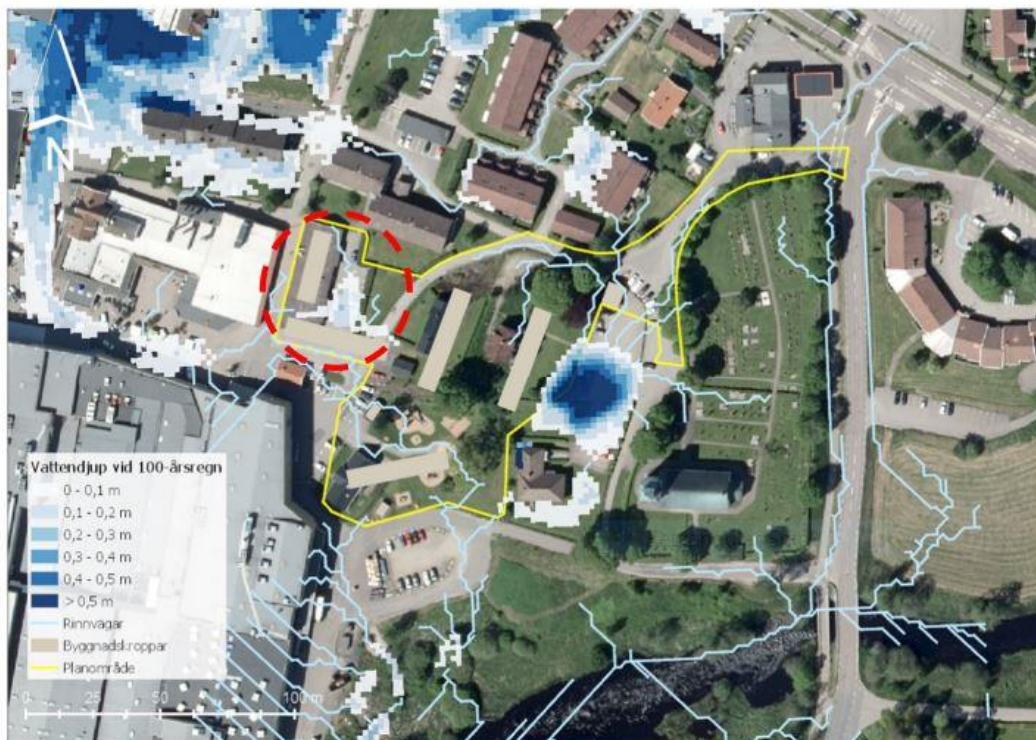


Bild 29: Översvämningssrisker vid 100-årsregn med klimatfaktor, med framtida bebyggelse utan några förändringar i områdets höjdsättning. Den nya översvämningssytan som skapas pga. de nya byggnadernas placering har ringats in med röd streckad linje. (Cowi 2023)

Sammanfattningsvis förefaller det inga uppenbara översvämningsrisker för planområdet från till exempel höga flöden i Högvadsån, men det finns två rinnvägar som kan påverka planområdet. De båda rinnstråken berör ett större område, kommer västerifrån och inom planområdet delar dem sig. Ena rinnvägen går från Landbogatan nordväst om planområdet och rinner sen till kyrkans parkering. Det andra stråket går från Danska vägen i nordväst via Persgårdsvägen intill Gekås köpcentrum och ner mot Högvadsån. På bild 29 visas vattnets väg genom Ullared vid skyfall. Ljusgrå linje visar avrinningsområdet för centrala Ullared. Inom avrinningsområdet tar sig allt vatten som rinner på ytan slutligen till samma punkt, det vill säga ut i Högvadsån i höjd med röd prick på bild 29. Utbredningen i de instängda områdena vid ett klimatkompenserat 100-årsregn visas med blå färg. Vid samma regnhändelse flödar vatten mellan de instängda områdena enligt röda linjer (rinnvägar) för att slutligen nå Högvadsån.

En uppskattning av hur flödet i Högvadsån ser ut i ett framtida klimat studerades med data skapad av SMHI i modellen S-HYPE (VA/Dagvattenutredning, Cowi 2023). Avrinningsområdet som undersöktes var Ovan Hjärtaredån vilket är det delavrinningsområdet till Högvadsån som planområdet tillhör. Avrinningsområdet är ca 1,2 km² stort.



Bild 30. Avrinningsområde i mörkblått, utdrag från VA/Dagvattenutredning (Cowi 2023)

Marknivåerna i planområdet ligger flera meter över Högvadsåns huvudfåra och en eventuell översvämning från skyfall kommer att kunna hanteras med genomtänkt höjdsättning. En översvämning i planområdet från Högvadsån bedöms heller inte vara särskilt trolig eftersom det inte tycks ha varit ett problem tidigare.

För att förebygga samt förhindra översvämnings i planområdet rekommenderas följande åtgärder;

- Byggnader ska placeras minst +67,5 för att skyddas mot översvämning och skyfall.
- Byggnader nära rinnstråk ska placeras så att de skyddas mot flödande vatten i stråket om djup på 0,2 m.
- Avståndet mellan byggnader ska vara minst 7 meter.
- Lägsta golvnivå är 0,5 meter från marknivån

Planförslaget säkerställer att byggnader placeras på marknivåer om minst +67,5 (RH2000) för att skyddas mot översvämning orsakad av skyfall. En generell planbestämmelse införs – *Byggnader ska placeras på marknivåer om minst +67,5 meter över nollplanet*. Detta kan åstadkommas genom strategisk placering på befintliga markhöjder alternativt genom utfyllnad. Vidare beaktas den större rinnvägen genom planområdet. Planområdet inkluderar ett stråk med lutning mot recipienten, utan hinder och/eller trösklar. Stråkets syfte är att möjliggöra och underlätta för flödande vatten att ta sig från Persgårdsvägen framför varuhuset, genom planområdet och ner mot Högvadsån. Stråkets höjdsättning säkerställs med planbestämmelse för *markens höjd över angivet nollplan*, som utgår från principerna som föreslås i VA- och dagvattenutredning utförd av COWI i juli 2021 och juni 2023.

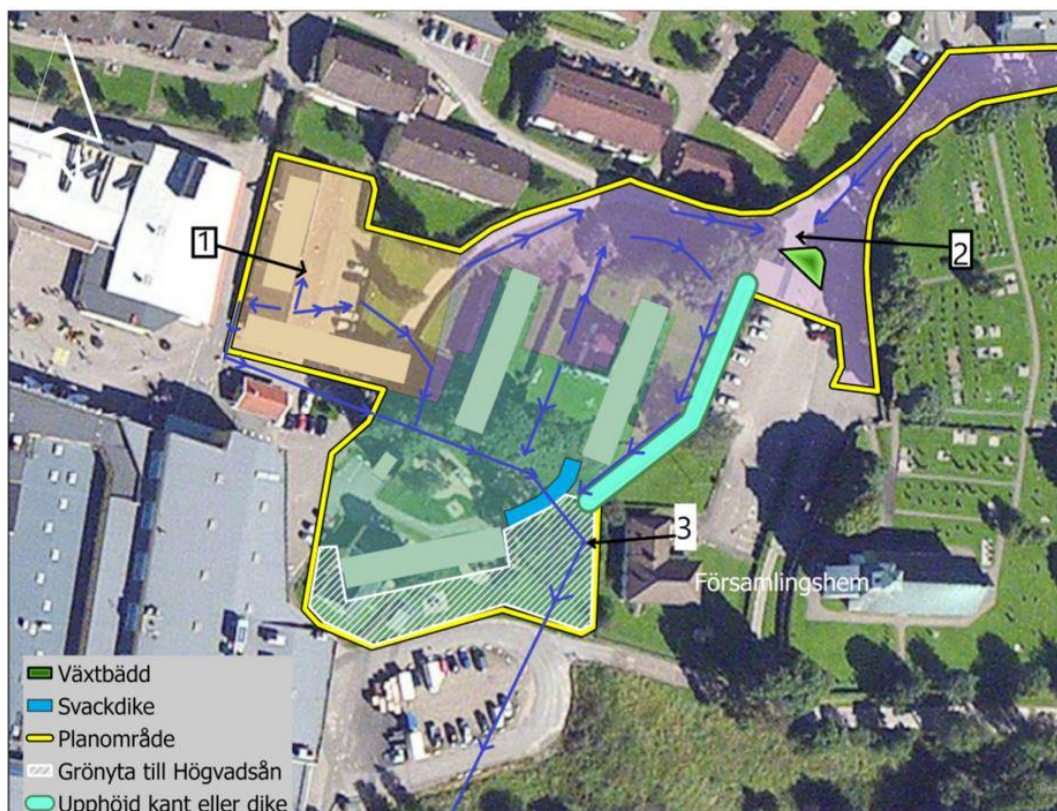


Bild 31. Karta över ytbehov och föreslagen placering av dagvatten- och skyfallshanteringen, utdrag ur VA/Dagvattenutredning (Cowi 2023)

För att motverka att vatten rinner ner till kyrkans parkering föreslås en upphöjd kant eller dike vid plangränsen i öster. Uppförande av upphöjd kant regleras i planen med skyddsbestämmelse m_1 – *upphöjd kant med minst 20 cm höjd ska finnas som hindrar skyfallsvatten från planområdet att rinna åt öster*.

Framkomlighet för räddningsinsatser vid olyckor- och nödsituationer

Planförslaget påverkar inte Räddningstjänstens framkomlighet i området. För att säkerställa tillgängligheten för utryckningsfordon vid skyfall har flödesdjupet i den föreslagna skyfallsleden mellan avrinningsområdet i norr och svackdiket uppskattats (VA/Dagvattenutredning, Cowi 2023). Beräkningarna visar att flödesdjupet varierar mellan 18,5-24,5 cm i skyfallsleden. Beräkningarna tar dock inte hänsyn till fördröjning i lågpunkter eller ledningsnätets kapacitet längre upp i avrinningsområdet och det verkliga flödet i skyfallsleden hamnar sannolikt någonstans i mitten av det beräknade spannet. Det bedöms att

skyfallsleden bör vara minst 7 meter bred, vilket är möjligt att genomföra med nuvarande förslag på byggnaders placering. Skyfallsleden säkerställs i planen genom reglering av byggnadernas placering.

Angående brand- och släckvatten se separat rubrik.

Farligt gods

Planområdet berörs av riskkällorna väg 153 och väg 154. I juli 2021 togs en riskutredning fram avseende farlig gods. Detaljplanen ligger bortom 100 meter från riskkällorna väg 153 och 154. Som beskrivet i riskanalysen bedöms samtliga ADR-klasser, utom klass 2, inte ge upphov till konsekvenser som kan sträcka sig till aktuellt planområde som ligger bortom 100 meter från väg 153 och 154. Brandfarlig gas kan ge långa konsekvensavstånd. Sannolikheten för en sådan händelse är dock extremt låg och åtgärder för att skydda mot denna typ av händelse bedöms inte vara kostnadseffektiva, och därmed inte rimliga, att genomföra för aktuell detaljplan. Även giftiga gaser kan ge långa konsekvensavstånd. Dessa ämnen utgör dock en mycket liten andel av de transporterade ämnena av farligt gods och sannolikheten för en sådan olycka på aktuell plats är extremt liten. Till följd av det långa avståndet samt omgivningens karaktär bedöms det inte heller innebära stora konsekvenser om en olycka med giftig gas inträffar. Även om risknivån för aktuell detaljplan bedöms som acceptabel kommer all form av förtätning bidra till att i någon mån öka samhällsrisken för ett större område. Det kan därav vara motiverat att placera friskluftsintag på tak eller högt på fasad vänd bort från riskobjekten. Alternativt att minst en utrymningsväg eller entré riktas bort från riskobjekten. Detta bedöms dock inte som krav för att risknivån skall vara acceptabel utan som ett förslag för att förbättra ur risksynpunkt ytterligare.

Brandsäkerhet

Vid planering av annan typ av byggnation i anslutning till varuhuset kan det komma att krävas brandsäkra åtgärder för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. Om byggnader är belägna på ett avstånd mer än åtta meter från varuhuset föreligger det inga särskilda krav.

Avståndet mellan byggrätterna för tillfällig vistelse är åtta meter i planförslaget. E-området i norr, som är avsett för en transformationstation att försörja planområdet med, ligger närmre än 5 meter från byggrätten för tillfällig vistelse och kompletterande brandskyddsåtgärder kommer att behövas.

Brand- och släckvatten

Brandvatten ska tas från det kommunala vattennätet och/eller i kombination med vatten från Musasjön. Vattentillförseln regleras och redovisas i samband med bygganmälan.

Släckvattenmagasin är under utbyggnad och sker i anslutning till planområdet.

Gekås har sedan ett antal år en egen släckvattenledning runt varuhuset med 8 stycken vattenposter väl utspridda varav en brandpost finns precis väster om planområdet. Ledningsnätet bör förses med avstängningsfunktion för att kunna samla upp släckvatten inom området vid behov. Släckvatten kommer rinna ytligt i riktning mot närmsta dagvattenbrunn och vid stora flöden kommer vattnet till stor del hamna i svackdiket. Det kan finnas behov av att tillfälligt förstärka svackdikets kant mot ån för att säkerställa att vattnet hålls kvar, beroende på mängden släckvatten som uppstår.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s (Vatten & Miljö i Väst AB) verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. På uppdrag av Falkenbergs kommun har COWI tagit fram VA- och dagvattenutredning för Ullared 2:2 m fl (2021 rev 2023)

För byggnaderna i östra och södra delen av området ansluts vatten till befintliga servisledningar. Då dimensionen på dessa ledningar är osäkra så måste dimensionen säkerställas i detaljprojektering. I områdets västra del dras en ny vattenledning som servisledningar kan anslutas till.

Anslutningspunkterna för spillvatten för de nya fastigheterna är inte fastställda och därför antas i utredningen några lämpliga punkter. Fastigheterna i områdets östra och södra del antas anslutas till befintliga serviser. I den västra delen finns det en servisledning med brunnar som används för att ansluta de nya byggnaderna. En planbestämmelse har införts om att byggnadernas lägsta golvnivå ska ligga minst 0,5 meter över marknivå i förbindelsepunkt för att anslutning med självfall till det allmänna ledningsnätet ska säkerställas.

Ny dagvattenhantering i planområdet har dimensionerats enligt Svenskt Vattens publikation P110 och P105 samt enligt de riktlinjer som beskrivs i Falkenberg kommuns *Checklista dagvatten detaljplaneskede* samt *Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner*. För dagvattenhanteringen föreslås att tre förbindelsepunkter till befintligt nät används. En av dessa, punkt 1 Bild 31, är befintlig medan de två andra är nya. För att bestämma det dimensionerande flödet och dimensionerna på dagvattenledningarna i planområdet så har planområdets markanvändning efter ombyggnation klassats. Efter ombyggnation antas de lokala avrinningsområdena förändras. De förändrade avrinningsområdena redovisas fortsatt som A1*, A2* och A3* utifrån benämning i framtagna dagvattenutredning.

Total erforderlig fördröjningsvolym från planområdet fås genom att beräkna den största skillnaden mellan inflödet och tillåtet utflöde från planområdet.

För att skapa ett stabilt dagvattensystem föreslås att fördröjningsåtgärder görs i två delområden: A2* och A3*. Genom att sprida ut fördröjningsåtgärderna minskar risken för lokala översvämningar ifall funktionen tillfälligt försämras, till exempel på grund av igensättning av delar av systemet. För att rena dagvattnet föreslås att tre olika lösningar används; en för respektive delområde. I område A1* finns inte plats för någon grön lösning så där föreslås att ett brunnsfilter anläggs i den dagvattenbrunn som föreslås anläggas. I område A2* och A3* föreslås växtbädd respektive svackdike för att omhänderta och fördröja flöde. Dessa kommer även kunna rena dagvattnet.

Det föreslås att dagvattnet från den allmänna gatan inom område A2* (lila delområde) går till växtbädden bredvid förrådet i områdets östra kant. Växtbädden föreslås kunna magasinera 28 m³ och ha ett strypt utlopp på 42 l/s. Övrig kvartersmark renar och fördröjer sitt vatten inom fastigheten. Vattnet inom den allmänna gatan föreslås ledas ytleddes med hjälp av höjdsättning och eventuellt mindre diken längs med gångvägen. Det är viktigt att dagvattnet från den norra delen av Persgårdsvägen leds in i denna växtbädd för att rena vattnet innan det når Högvadsån. Dagvattenlösningen säkerställs i planen med planbestämmelse **GATA₁** – *gata med gångbana och dagvattenhantering* samt med planbestämmelsen **infiltr₁** om att markytan inte får

hårdgöras. Inom område A3* (grönt område) säkerställer bestämmelsen b_1 att marken inte får hårdgöras.

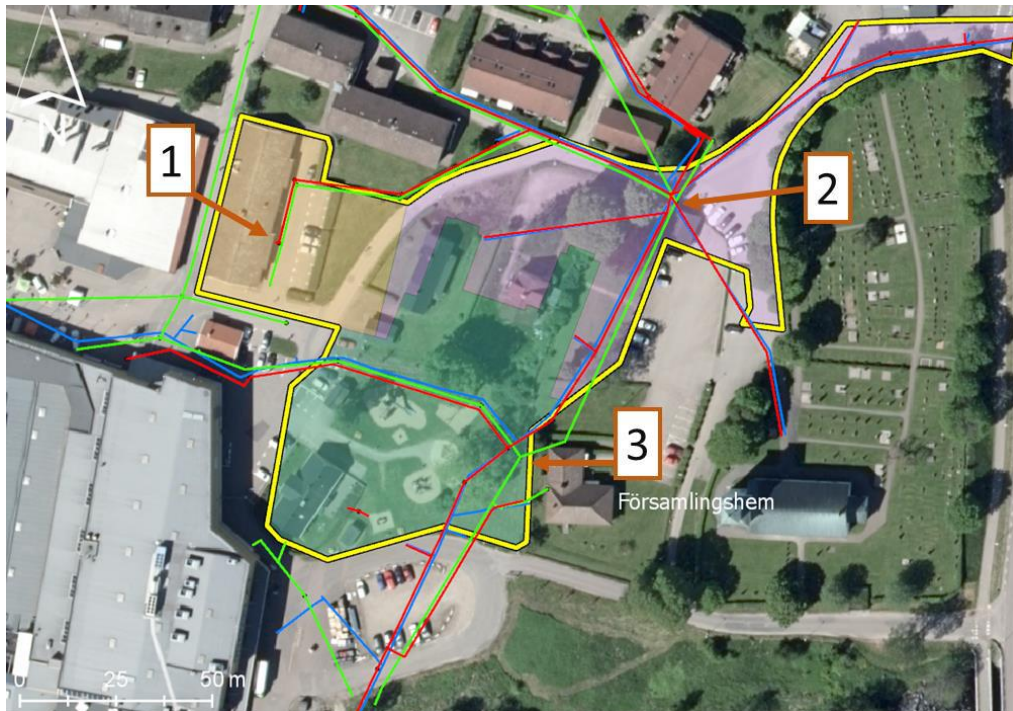


Bild 32. Karta som visar framtida lokala avrinningsområden. Orange delområde (A1*) går till förbindelsepunkt 1, lila delområde (A2*) går till förbindelsepunkt 2 och grönt område (A3*) går till förbindelsepunkt 3.

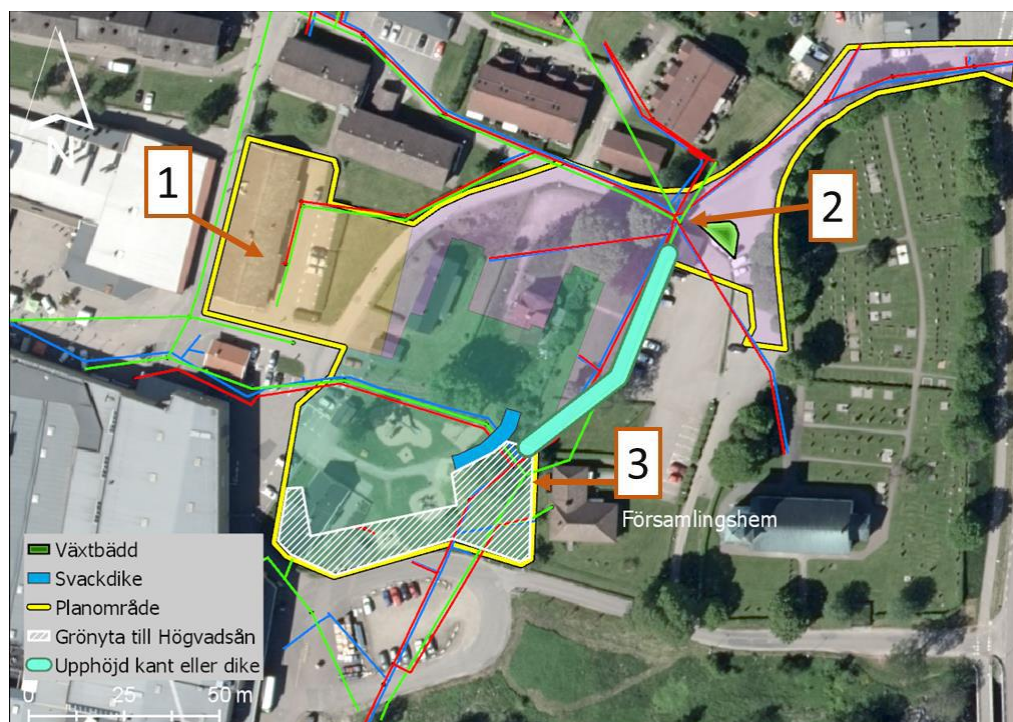


Bild 33. Karta som visar ytbehovet och föreslagen placering av dagvatten- och skyfallshantering. Föreslagna förbindelsepunkter är markerade från 1 till 3 tillsammans med dag-, vatten- och spillnätet. I bakgrunden ses även delområdena: A1* (orange), A2* (lila) och A3* (grönt).

Utöver de listade fördröjnings- och reningsåtgärderna så kommer även alla nya byggnader att ha gröna tak, vilka är medräknade i dagvattenflödena då de reducerar avrinningen från takytorna vid dimensionerande regn (dock inte vid skyfall, då intensiteten är för hög). Detta säkerställs med planbestämmelse **b₂** – *Takytan ska förses med vegetationstak för dagvattenfördröjning*. Då förändringen av fastigheten kommer att innebära högre och snabbare avrinning än dagsläget, är det en förutsättning för detaljplanens genomförande att 50% av dagvattnet som genereras vid ett 10 års regn, fördröjs och renas inom fastigheten. Dagvatten från parkerings- och uppställningsytor inom kvarteretsmark skall passera förslagsvis brunnsfilter och eller oljeavskiljare.

Högvadsån klassas som en vattenförekomst i VISS och har i dagsläget en god ekologisk status, men uppnår inte en god kemisk status. Planområdet ligger i slutet av ett avrinningsområde som mynnar i Högvadsån. Det innebär att regnvatten som rinner på ytan och som inte infiltrerar eller tas omhand av dagvattennätet kommer att rinna till, och igenom, planområdet. Vid stora regn och skyfall, när ledningsnät inte räcker till, kommer uppströms liggande områden att bidra med dagvatten till området. Den ena rinnvägen, som kommer från nordväst, kommer att behållas vid exploatering så att flödet inte stoppas upp och skapar översvämningssytor i planområdet. Detta är anledningen till att svackdiket behöver vara uppdelat i två djupzoner med bräddningsmöjlighet mellan dem. Genom att grundare del skapas i mitten av diket kan de små regnen fångas upp och ledas mot djupzonerna medan stora flöden kan bräddas ut i mitten mot Högvadsån.

Vid normala regn kommer höjdsättningen i A1* att leda dagvatten ytledes till brunn och ledningsnät men när tillräckligt med vatten står på ytan i lågpunkten kommer vattnet att rinna ut i sydostlig riktning på vägen och mot svackdiket. Svackdiket i A3* kommer vid skyfall att bräddas ut över grönytan söder om diket och vidare ned till Högvadsån. Genom denna höjdsättning kontrolleras rinnvägarna och översvämningssytan i den västra delen av planområdet. Det kommer fortfarande att skapas en översvämningssyta, men det blir inte en instängd yta och vare sig befintlig eller framtida bebyggelse kommer att skadas.

Riskerna för översvämning hanteras genom genomtänkt höjdsättning. All höjdsättning av hus ska ske enligt de riktlinjer som föreslås i Svenskt Vattens publikation P105. Marken närmast huset ska sluta från byggnaden.

Följande bestämmelser finns på plankartan:

b₁ – *Marken får inte hårdgöras*

b₂ – *Takytan ska förses med vegetationstak för dagvattenfördröjning*

b₃ – *Källare får inte finnas*

b₄ – *Lägsta golvnivå ska ligga minst 0,5 m över marknivå i förbindelsepunkt till allmänna ledningsnätet*

b₅ – *Byggnaden ska ha vattentät konstruktion som klarar naturligt översvämmande vatten*

m₁ – *Upphöjd kant om minst 20 cm ska finnas som hindrar skyfallsvatten från planområdet att rinna åt öster*

Byggnader ska placeras på marknivåer om minst +67,5 meter över nollplanet.

Markens höjd över angivet nollplan. Genom höjdsättning av marken säkerställs önskad rinnriktning.

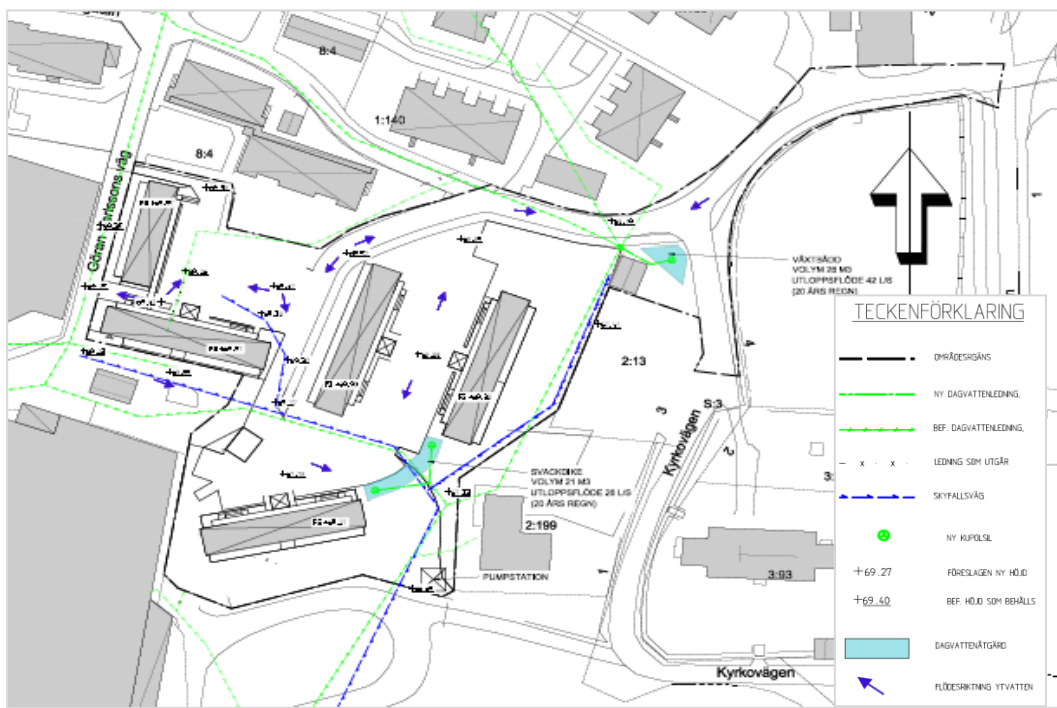


Bild 34. Dagvattenhantering enligt VA- och dagvattenutredning, COWI 2021

Föroreningstransport

För att uppskatta hur föroreningstransporten från planområdet ser ut i dagsläget, efter ombyggnation samt efter ombyggnation med föreslagna åtgärder har programmet StormTac använts (v19.3.1). StormTac använder schablonvärden för olika markanvändningar i sina simuleringar vilket innebär att resultaten är en uppskattning av verkligheten och därmed bör tolkas som indikationer snarare än exakta värden. Baserat på StormTac-beräkningarna är det endast zink som överskrider riktvärdena efter planerad ombyggnation (utan åtgärder). Med åtgärder underskrids alla riktvärden och halterna förväntas bli lägre än i dagsläget för samtliga studerade ämnen. Även alla mängder förväntas bli lägre än, eller samma som, i dagsläget.

Påverkan på recipient och Natura 2000-område

StormTac-beräkningarna tyder på att föroreningsbelastningen till recipienten och Natura 2000-området kommer att minska jämfört med befintlig situation (med införda reningsåtgärder). Särskilt intressant är minskningen i halten och mängden suspenderat material, som enligt bevarandeplanen för Natura 2000-området är särskilt viktigt att minimera (Länsstyrelsen Hallands län, 2018). Planområdets halt av suspenderat material skulle enligt StormTac-beräkningarna innebära en minskning med ca 36% jämfört med idag vilket är positivt för recipienten. Dock utgör planområdet endast en liten del (ca 0,8%) av Högvadsåns lokala avrinningsområde vilket innebär att minskningen i suspenderat material sannolikt inte ger någon mätbar effekt i Högvadsån, utan ytterligare åtgärder i det övriga avrinningsområdet. Sammantaget har i VA- och dagvattenutredningen konstateras att även vid extremfallet när ett skyfall kommer efter en torrperiod förväntas föreslagna lösningar ge god rening och därmed minimera påverkan på Högvadsån. Ombyggnationen av planområdet bedöms därmed inte påverka recipients MKN eller Natura 2000-område negativt.

El, Värme och opto

Inom planområdet finns en telebyggnad och en transformatorstation, el-ledningar, gatubelysning, fjärrvärmeledningar samt internet- och teleledningar. De allra flesta ledningar följer antingen befintliga gator eller ligger i samma stråk som VA-nätet. Alla ledningar är nedgrävda. I planområdets västra del, vid Persgårdsvägen, finns ett befintligt kabelskåp som bör beaktas i den fortsatta planeringen. Det i VA- och dagvattenutredningen föreslagna svackdiket kommer att korsa VA-ledningar samt opto-teleledningar. VA ledningarna ligger minst 1,5 m under markytan och det föreslagna diket bör då inte vara ett problem men optoteleledningar ligger närmare markytan och kommer behöva flyttas vid genomförandet. Då opto-teleledningar ändå behöver flyttas på grund av placeringen av den sydvästra byggnaden, förutsätts att även de ledningar som berörs av svackdiket kan läggas om i samband med det arbetet. Det är även viktigt att möjlighet till flytt av tele-optoledningar undersöks då föreslaget dike samt en av byggnaderna kommer kräva detta.

I planförslaget föreslås ytorna för telebyggnaden och transformatorstationen regleras med planbestämmelse E - *Tekniska anläggningar*. E-området närmast Gekås entré nås via Persgårdsvägen. De två andra E-områden som ligger mot planområdets södra gräns nås via Kyrkovägen och infarten för Gekås lastintag som ligger strax söder om planområdet. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar möjliggörs i mitten av planområdet och säkerställs med planbestämmelse u₁.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger ca 600 m söder om planområdet. Strax väster om bommen föreslås i planförslaget en bygggrätt för uppförande av en miljöstation för motellverksamheten. Sopbil behöver inte köra in i motellområdet utan miljöstationen nås via den del av Persgårdsvägen som i planförslaget är allmän platsmark.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploitörer

Gekås AB kommer att exploatera området.

Inom planområdet berörs följande fastigheter och marksamfälligheter:

Fastighet/samfällighet	Ägare
Ullared 4:1	Johan Berg
Ullared 2:2 Ullared 2:33 Ullared 7:8 Ullared 8:12 Ullared 2:206	Gekås Ullared AB
Ullared 1:142	Falkenbergs kommun
Ullared s:11 Ullared s:15 Ullared s:3	Ägs av ett flertal fastigheter gemensamt

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom eller i anslutning till planområdet. Den allmänna platsmarken inom planområdet idag, Persgårdsvägen, ingår i gemensamhetsanläggningen Ullared ga:1 som förvaltas av Ullareds samfällighetsförening.

Inom denna detaljplan föreslås Persgårdsvägen på sträckan mellan Falkenbergsvägen och bommen samt norra delen av Kyrkovägen få planbestämmelse GATA₁, allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen, genom den förvaltande samfällighetsföreningen, som ansvarar för drift och underhåll av de ytor och anläggningar som är upplåtna till gemensamhetsanläggningen.

Anledning till att dessa gatusträckor föreslås fortsatt ha enskilt huvudmannaskap är att både Persgårdsvägen, Kyrkovägen samt Landbogatan redan idag är gator med enskilt huvudmannaskap liksom övriga allmänna platser i Ullared. Att fortsatt ha en enhetlig förvaltning i Ullareds samhälle utgör särskilt skäl till enskilt huvudmannaskap.

De ytor som i gällande detaljplaner är kvartersmark och som i denna detaljplan föreslås övergå till allmän plats med enskilt huvudmannaskap, och som Ullared ga:1 därmed föreslås utökas med, är sammanlagt ca 100 m² och redovisas i grönt i kartan på Bild 35. Ytor i gällande detaljplaner som ändras från allmän plats med enskilt huvudmannaskap till kvartersmark uppgår till ca 400 m² och är markerade med lila i kartan på Bild 35.

Det kommunala VA-bolaget är huvudman för vatten, spillvatten och dagvatten.

El distribueras av EON.

Tele 2 har fiberledningar inom planområdet. Varuhuset Gekås samt Gula villan försörjs via Gekås egna fibernät.

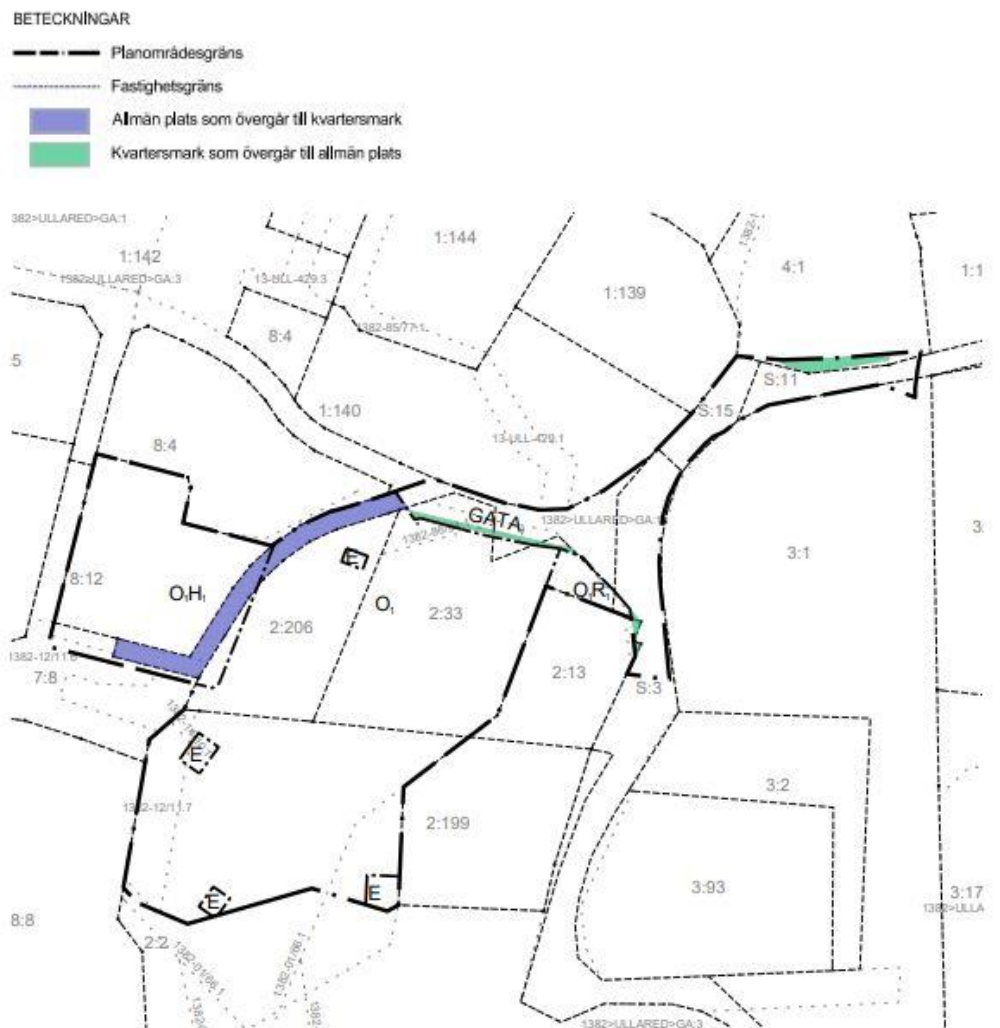


Bild 35. Karta över allmän plats och kvartersmark som förändras jämfört med idag

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Garage/förråd i norra delen av planområdet ligger inom fastighet Ullared 2:33 som ägs av Gekås. Planen möjliggör att marken kan regleras till fastighet Ullared 2:13 som ägs av kyrkan.

Den del av den kommunalt ägda fastigheten Ullared 1:142 som är utlagd som kvartersmark avses genom fastighetsreglering föras till någon av de av exploatören ägda fastigheterna Ullared 2:33, Ullared 8:12 eller Ullared 2:206. Vidare avses den del av Ullared 2:33, som ägs av exploatören, som är utlagd som allmän plats, gata, överföras till den kommunalt ägda fastigheten Ullared 1:142.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs av kommunen men bekostas av exploatör.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheter som omfattas av allmän plats enligt detaljplanen är enligt anläggningslagen skyldiga att upplåta den mark som omfattas av allmän plats till gemensamhetsanläggningen Ullared ga:1. Gemensamhetsanläggningen Ullared ga:1, som förvaltas av Ullareds

samfällighetsförening, avses efter omprövning hos Lantmäteriet utökas med de ytor som är utlagda som allmän plats, gata. Det berör ca 293 kvm enligt kartan på Bild 36.

Detta gäller de områden som inte redan är upplåtna till Ullared ga:1 sedan tidigare. Ullared 4:1, Ullared 1:142 och Ullared 2:33 kan komma att utan överenskommelse behöva upplåta mark för utökningen av Ullared ga:1.

Fastigheten Ullared 4:1 får en utökad belastning på sin fastighet genom att ca 100 kvm av fastighetens sydligaste del ska ingå i gatan och i gemensamhetsanläggningen Ullared ga:1.

Upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning och ersättningsfrågan för mark som upplåts till gemensamhetsanläggning prövas i lantmäteriförrättning.

Ca 285 kvm (del av nuvarande sträckning av Persgårdsvägen) av nuvarande Ullared ga:1 ska upphävas för att kunna användas som kvartermark. I samband med upphävande av gemensamhetsanläggning på de ytor som idag ingår i Ullared ga:1, har Lantmäteriet att pröva om ägaren till den fastighet som frigörs från belastningen ska betala ersättning till de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen Ullared ga:1 enligt 40a § anläggningslagen.

Exploatörens eventuella uppställning av kundvagnar vid den refug som ska byggas på Ullared 4:1, på mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen, kan endast ske efter tillåtelse av Ullareds samfällighetsförening och markägaren till Ullared 4:1. Detta eftersom kundvagnsuppställning inte kan ingå i en gemensamhetsanläggning.

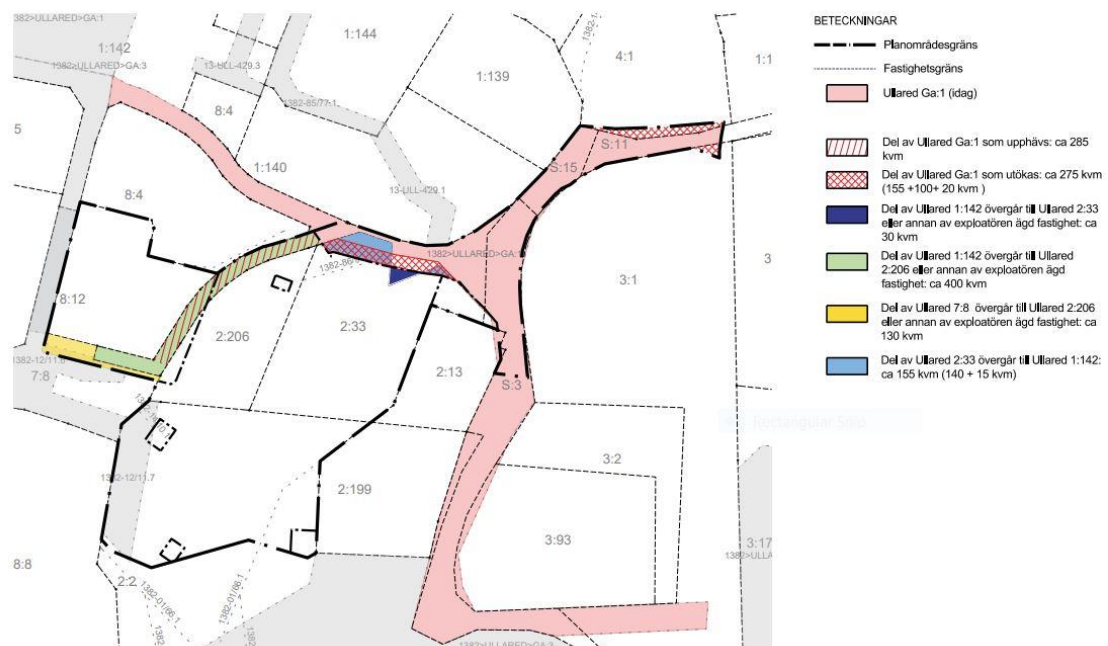


Bild 36. Karta över planerade fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder

Ledningar, ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns ledningsrätt 1382-12/11.7 belägen mellan Gekås varuhus och Gula villan. Ledningsrätten är till förmån för FAVRAB (Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB). Ledningsrätten är belägen på punktprickad mark i planförslaget men även till viss del på den yta där en ny byggnad ska anläggas i sydväst. Ledningsrätten kan komma att behöva omprövas vilket i sådana fall bekostas av exploatören.

Ledningsrätt 1382-12/11.6 angränsar planområdet men bedöms inte beröras direkt av exploateringen.

Ledningsrätt 1382-14/10.1 till förmån för Skanova är belägen inom planområdet på fastigheten Ullared 2:2 och 7:8 på punktprickad mark. Ledningsrätten bedöms inte behöva omprövas och påverkas inte heller då den ligger på mark som inte får bebyggas i ett perifert läge i planområdet.

Inom planområdet har följande bolag i övrigt ledningar:

Bolag	Typ av ledning
VIVAB	VA-ledningar
Eon	Elledningar
Skanova	Fiber
Tele2	Fiber
FEAB	Elledningar

Exploatören bekostar nödvändiga ledningsflyttar i samråd med respektive ledningsägare. Detta avses även regleras i kommande exploateringsavtal.

Vilka fastigheter och rättighetshavare som berörs framgår av fastighetsförteckningen.

6.4 Ekonomiska frågor

Avtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, Gekås Ullared AB, ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera vem som ansvarar för de saker som krävs för detaljplanens genomförande samt bekostandet av dessa åtgärder.

Avtalet ska reglera överlåtelse av mark mellan de olika fastigheterna och de lantmäteriatgärder som krävs för att genomföra detaljplanen, såsom fastighetsregleringar samt omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning.

Avtalet reglerar att exploatören ska genomföra åtgärder för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark och allmän platsmark. Det ska också regleras att exploatören bygger och bekostar de ombyggnationer av Persgårdsvägen som är nödvändiga enligt trafikutredningen. Projektering och anläggande ska granskas och godkännas av kommunen och Trafikverket. Slutligen ska det avtalas om att exploatören ansvarar för och bekostar flytt av ledningar.

Konsekvensen av att exploateringen genomförs med stöd av ett exploateringsavtal, förväntas bli en tydlig ansvarsfördelning avseende hur exploateringen ska genomföras och vad exploatören ska ansvara för och bekosta.

6.5 Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

För att säkerställa en säker skyfallshantering och motverka planområdets negativa påverkan på grannfastigheten, Ullared 2:13 är det av vikt att höjdsättningen för denna del ses över. Det är

önskvärt med uppförande av en upphöjd kant, alternativt ett dike för att rikta om avrinningen på ett säkert sätt. Höjdsättning av marken samt uppförande av en upphöjd kant mot parkeringen på fastigheten Ullared 2:13 regleras som planbestämmelse.

För en god dagvattenhantering föreslår VA- och dagvattenutredningen att en växtbädd anläggs på gatumarken vid korsningen Persgårdsvägen/Kyrkovägen. För att möjliggöra anläggning av växtbädden på gatumarken är det viktigt att utpekat området för växtbädden inte hårdgörs. Anläggningen av växtbädden vid korsningen Persgårdsvägen/Kyrkovägen säkerställs i planen som planbestämmelse **GATA₁** – gata med gångbana och dagvattenhantering samt med planbestämmelse **infiltr₁** - marken får inte hårdgöras. Tillsyn av denna krävs för att se hur växtligheten utvecklas och om ytterligare planteringar behövs eller om ogräs eller döda växtdelar behöver tas bort. Vidare krävs regelbunden kontroll av inlopp och bräddavlopp som ska hållas fria från växtmaterial/snö och is som annars kan stoppa flödet. Den samfällighetsförening som har att förvalta den gemensamhetsanläggning som ovanstående ytor kommer ingå i, har att ansvara för skötsel och underhåll av anläggningar ovan.

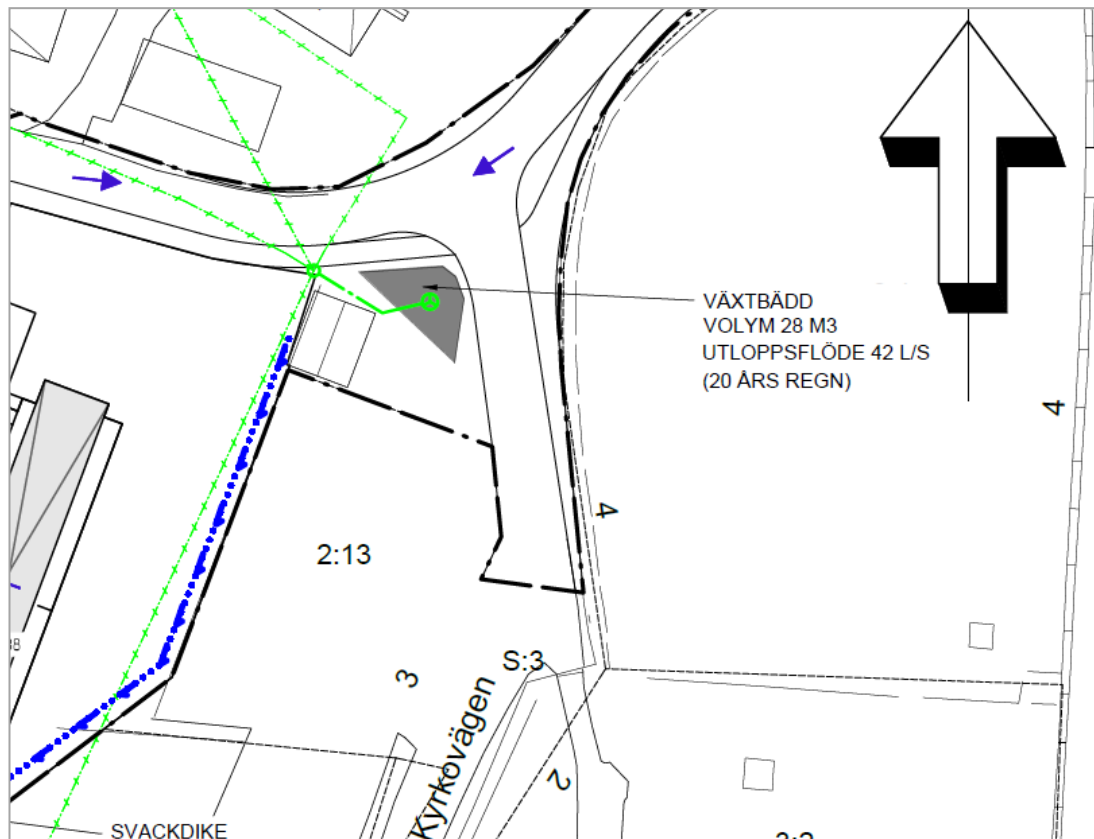


Bild 37. Växtbädd vid korsningen Persgårdsvägen/Kyrkovägen

Vidare beaktas den större rinnvägen genom planområdet. Planområdet inkluderar ett stråk med lutning mot recipienten, utan hinder och/eller trösklar. Stråkets syfte är att möjliggöra och underlätta för flödande vatten att ta sig från Persgårdsvägen framför varuhuset, genom planområdet och ner mot Högvadsån. Det är viktigt att detta vatten inte passerar de reningsanläggningar som finns inom området och som samlar föroreningar från planområdet. En passage för vatten som kommer från andra områden behöver skapas förbi svackdiket så att högflödet inte spolat ut samlade föroreningar i svackdiket. Eventuellt kan svackdiket delas i

två. Även vid växtbädden ska inrinnande högflödesvatten hindras från att spola genom bädden.

Byggnader i anslutning till det planerade rinnvässtråket bör placeras och utformas så att de inte påverkas av flödande vatten med djup upp till 0,2 m.

Släckvattenmagasin ska finnas söder om planområdet. En separat Miljöriskutredning för släckvatten togs fram vid upprättande av detaljplan U38. Utformningen och exakt lokalisering av magasinerna studeras vidare under projekteringsfasen.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvenser

Sammantaget kommer nybyggnationen kunna innebära en potentiell förbättring av dagvattnets kvalitet, förutsatt att föreslagna åtgärder tillämpas.

Utan de föreslagna åtgärderna skulle ombyggnationen av planområden kunna påverka Högvadsån negativt men om växtbädden, svackdiket och filter används kommer dagvattnet att bli renare.

Med införda åtgärder skulle ombyggnationen då kunna påverka Högvadsån mindre än i dagsläget.

Därmed är bedömningen att planen inte påverkar Natura 2000-området negativt och att den inte försvårar för att uppnå MKN för Högvadsån.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att befintliga hus förutom garage/förråd på fastigheten Ullared 2:33 kommer att rivras för att möjliggöra etablering av motellverksamhet.

Fastigheterna Ullared 4:1, Ullared 1:142 och Ullared 2:33 kan komma att behöva upplåta mark för utökningen av Ullared ga:1.

Planförslagets genomförande innebär att den nuvarande parkeringen som främst används av varuhusets anställda kommer att tas bort och ersättas med parkering för motellgäster.

Planförslagets genomförande innebär ombyggnad och delvis ändrad sträckning av Persgårdsvägen.

Varuhuset Gekås attraktivitet stärks genom möjlighet att bygga ca 60 lägenheter för motellverksamhet.

Planen möjliggör ökad attraktivitet för näringslivet i Ullared.

Planförslagets genomförande bidrar till att uppfylla målområde *Västsveriges starkaste näringsliv* som finns i Falkenbergs kommuns vision.

Planförslagets genomförande går även i linje med ”Falkenbergs näringslivsprogram 2016-2020” genom att bidra till god tillgång på detaljplanelagd verksamhetsmark.

Varuhuset Gekås attraktivitet stärks genom möjlighet att bygga ca 60 lägenheter för motellverksamhet och handel. Varuhuset Gekås utgör en stor och viktig arbetsplats i de inre delarna av Falkenbergs kommun. Varuhusets placering i inlandet är viktig ur ett regionalekonomiskt perspektiv. Med en ökad attraktivitet för varuhuset ökar även

anställningstryggheten för befintlig personal samt förutsättningar för att fler personer kan anställas. Planförslaget tillgodoser ett särskilt viktigt allmänt intresse och leder till positiva ekonomiska konsekvenser.

7.3 Sociala konsekvenser

Byggnaderna som avses att rivas har en lokal betydelse. En del av den gamla kulturmiljön kommer inte att finnas kvar. Det kommer att innebära negativ påverkan på samhällshistoriska och byggnadshistoriska värdena i den äldre bebyggelsen.

Landskaps- och stadsbilden bedöms inte påverkas avsevärt då varuhuset Gekås volym redan dominerar intrycket. Ny bebyggelse anpassas dock i skala för att bevara en öppen och småskalig karaktär mot kyrkomiljön öster om planområdet.

Planförslaget innebär att genom anläggande av en gångväg längs Persgårdsvägen blir det säkrare för oskyddade trafikanter att tas igenom området mellan busshållplatsen på Falkenbergsvägen och Gekås entré.

Med etablering av motellverksamheten på platsen kommer det att bli mer liv och rörelse inom planområdet och den upplevda säkerheten kan öka.

7.4 Sammanvägd bedömning

Planförslaget går i linje med översiktsplanens strategi att verka för att stärka Ullared som knutpunkt.

Varuhuset Gekås attraktivitet stärks genom möjlighet att bygga ca 60 lägenheter för motellverksamhet och handel. Varuhuset Gekås utgör en stor och viktig arbetsplats i de inre delarna av Falkenbergs kommun och detaljplanen tillgodoser ett särskilt viktigt allmänt intresse.

Planförslaget bedöms i stort även gå i linje med översiktsplanens strategi om att planera för en hållbar samhällsutveckling. Höga natur- och kulturvärden ska enligt denna strategi särskilt beaktas och så långt som möjligt undantas från negativ påverkan.

Naturvärden beaktas i planförslaget och åtgärder som säkerställer att en förbättring av planområdet påverkan på Högvadsån föreslås.

Kulturvärden beaktas i planförslaget. En reglering av bebyggelsen föreslås för att anpassa och harmonisera ny bebyggelse med kyrkomiljön öster om planområdet. Planförslaget innebär dock att äldre bebyggelse av kulturmiljöintresse inom planområdet kommer att rivas.

Planförslaget påverkar inte statlig infrastruktur negativt.

Sammantaget bedöms det regionalekonomiska intresset i att möjliggöra för företagande och arbetsplatser i Falkenbergs inland väga tyngre än det allmänna intresset att den gamla gårdsbebyggelsen inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Planenheten i samverkan med Mark- och exploateringsenheten, Vivab, Bygglovsenheten samt Kultur- Fritid och teknikförvaltningen. Planhandlingarna har tagits fram av plankonsulter Jasmina Lilja, Agnes Muzones och Elisabet Wästlund AFRY, Göteborg.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen
Falkenbergs kommun

**Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2023-09-26 § 131.
Genom länsstyrelsens beslut intygas att denna detaljplan fått laga kraft 2024-05-14.**