



Falkenbergs  
kommun

## Samrådshandling



Detaljplan för bostäder

del av **Vesslunda 1:7**

Falkenbergs kommun, KS2010/276

Planbeskrivning

Upprättad 2024-06-04

# En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

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

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

## Planhandlingar

Planbeskrivning, 2024-06-04

Plankarta och illustrationskarta 2024-06-04

## Övriga handlingar

Grundkarta, 2024-05-07

Fastighetsförteckning, 2024-06-04

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-01-16, Falkenbergs kommun

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2006-10-15, Sweco

Bilaga C Arkeologisk undersökning, 2006-11-07, Kulturmiljö Halland

Bilaga D VA-utredning, 2024-05-22, Markera

## Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: [kommun.falkenberg.se/detaljplaner](https://kommun.falkenberg.se/detaljplaner)

Samråd 13 juni – 11 juli 2024

## Samrådsmöte/öppet hus

Samrådsmöte hålls som öppet hus onsdagen den 19 juni 2024 kl. 16.30- 19.00 i lokal Falken, ingång från Kuben, Rådhusorget, vån 2, då det finns möjlighet att se och ställa frågor kring planförslaget. Hiss finns.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2024-07-11 till:

e-post: [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se)

eller

Falkenbergs kommun

Planenheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Nadja Ricklund [nadja.ricklund@falkenberg.se](mailto:nadja.ricklund@falkenberg.se) 0346-88 60 59 eller  
[plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se) 0346-88 60 00

## Innehåll

|  |    |
|--|----|
| 1 Inledning.....                               | 6  |
| Detaljplanens syfte .....                      | 6  |
| Planens huvuddrag.....                         | 6  |
| Planens bakgrund och handläggning.....         | 6  |
| Preliminär tidplan.....                        | 7  |
| Läge, areal och markägförhållanden.....        | 7  |
| 2 Tidigare ställningstaganden.....             | 8  |
| Kommunala mål, strategier och program.....     | 8  |
| Översiktsplan och fördjupad översiktsplan..... | 8  |
| Detaljplaner.....                              | 10 |
| 3 Avvägningar enligt miljöbalken.....          | 11 |
| Riksintressen och Natura 2000.....             | 11 |
| Strandskydd och biotopskydd .....              | 14 |
| 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan..... | 15 |
| 5 Förutsättningar och förändringar .....       | 15 |
| Mark, vatten och vegetation.....               | 15 |
| Fornlämningar.....                             | 16 |
| Geoteknik och radon.....                       | 16 |
| Översvämning.....                              | 16 |
| Djurhållning.....                              | 17 |
| Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö.....     | 17 |
| Befintlig bebyggelse.....                      | 17 |
| Planerad bebyggelse .....                      | 19 |
| Planförslaget.....                             | 19 |
| Buller och vibrationer.....                    | 20 |
| Offentlig och kommersiell service.....         | 21 |
| Friytor, rekreation och lek.....               | 21 |
| Trygghet och tillgänglighet.....               | 21 |
| Skyddsrum.....                                 | 21 |
| Gator och trafik.....                          | 22 |
| 6 Teknisk försörjning.....                     | 23 |
| Vatten, spillvatten, brandvatten.....          | 23 |

|  |    |
|--|----|
| Dagvatten och skyfall.....                     | 23 |
| Värme, gas, el, bredband och opto.....         | 26 |
| Avfall.....                                    | 27 |
| Räddningstjänsten.....                         | 28 |
| 7 Genomförande av planförslaget.....           | 28 |
| Organisatoriska och administrativa frågor..... | 28 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                | 31 |
| Ekonomiska frågor.....                         | 34 |
| Tekniska frågor.....                           | 38 |
| 8 Konsekvenser av planens genomförande.....    | 39 |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning.....           | 39 |
| Miljökonsekvenser.....                         | 40 |
| Sociala konsekvenser.....                      | 40 |
| 9 Medverkande.....                             | 41 |

# 1 Inledning

## Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av 6 stycken villatomter. Vidare är ett syfte med planförslaget att säkerställa dagvattenhantering inom naturmark och en ny lokalgata.

## Planens huvuddrag.

Detaljplanen berör del av fastigheten Vesslunda 1:7. Planförslaget möjliggör för 6 friliggande villatomter inom användningen bostad. Åbroddsvägen planläggs som lokalgata, allmän plats med enskilt huvudmannaskap och utförs med en vändplan. Yta avsätts för naturmark, allmän plats med enskilt huvudmannaskap där dagvattenåtgärder får utföras. Samfälligheten S:10 avseende delen som går in på Vesslunda 1:7 kommer prövas om den kan utgå. Övriga delar av S:10 som till största del nyttjas som väg kommer att bibehållas. En befintlig byggnad inom fastigheten som idag är placerad inom detaljplan Å35 och naturmark planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Övrig byggnad inom fastigheten som nyttjas som ekonomibyggnad/garage som idag inte är planlagd kommer inte att planläggas.

Planområdet är i närheten av Suseån där bostadsbebyggelse förläggs utanför de 100 metrarna som utgör strandskydd. Naturmark med dagvattenhantering förläggs inom strandskyddat område. Riksintresset för högexploaterad kust och riksintresset för kust-turism-friluftsliv berör hela planområdet.

## Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2010-11-09 dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda planarbete för Vesslunda 5:3 m.fl. där uppdraget förnyades 2011-12-06. 2023-01-10 tecknades ett nytt planavtal med färre exploatörer och 2023-10-30 ett nytt gällande planavtal med en fastighetsägare.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2022: 1122) eftersom Länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande för översiktsplanen inte yttrat sig specifikt över detta område och detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten. Planförslaget ställs ut två gånger, först vid samråd och senare vid granskning.

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

## Preliminär tidplan

Samråd vår 2024

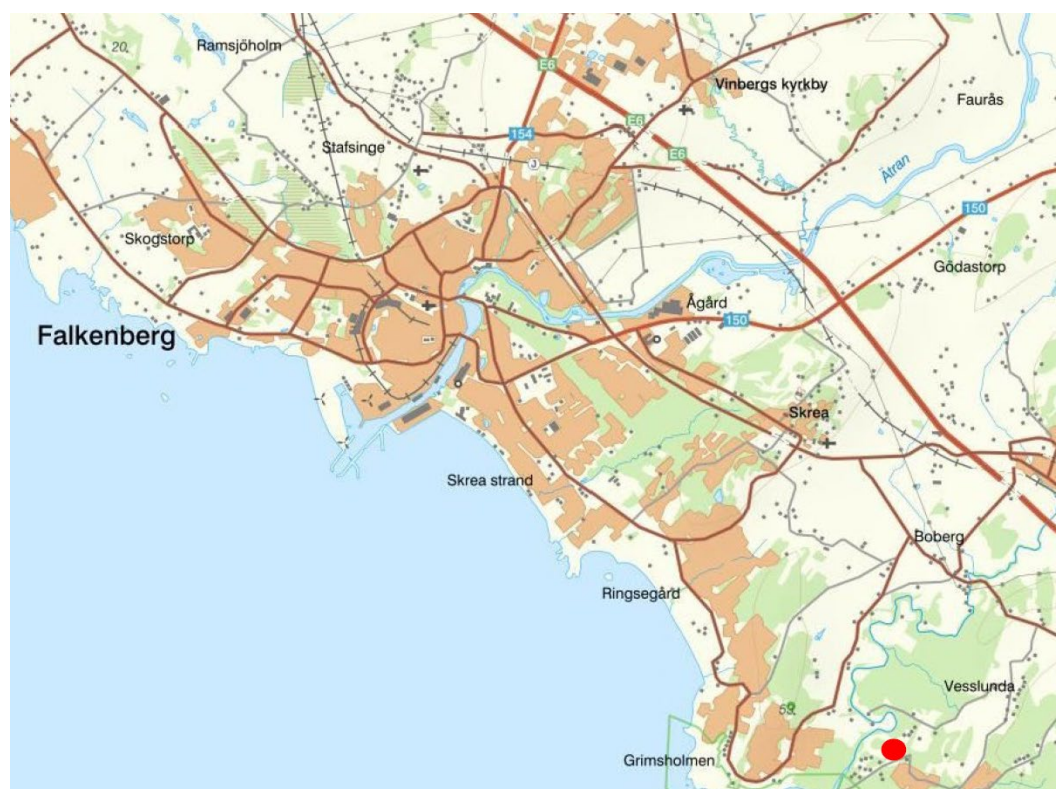
Granskning höst 2024

Antagande vår 2025



## Läge, areal och markägoförhållanden

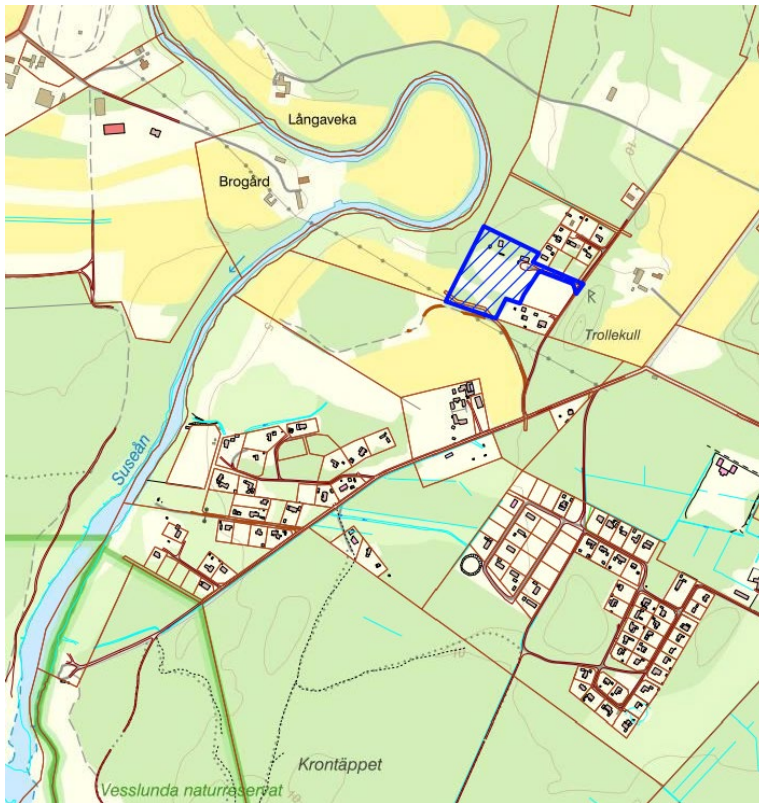
Planområdet är beläget i Vesslunda cirka 14 km söder om Falkenberg tätort på den södra kusten i närheten av Suseån.



Kartbild med lokalisering av planområdet

Området angränsar i norr och väster av Suseån, i öster av befintlig bebyggelse. I söder finns jordbruksmark och en luftledning. Planområdet är cirka 15 000 kvm (1.5 ha) stort.

Marken inom planområdet ägs av privat fastighetsägare.



Planområdet är markerat med blå sträck

## 2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

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

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

Kommunens målsättning är att befolkningen till år 2030 ska ha vuxit till cirka 50 000 invånare, vilket motsvarar en tillväxt med cirka 8000 nya kommuninvånare.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan är området inte utpekats som befintligt tätortsområde/bebyggelse. Översiktsplanens generella rekommendationer för delområde Kusten är att ny bebyggelse ska prövas restriktivt, och i första hand lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse som är möjlig att

kollektivtrafikförsörja och där avloppsvatten (inklusive dagvatten) kan tas om hand på ett tillfredsställande sätt. Kontakten med havet från vägar och innanför liggande områden, ska särskilt värnas, i synnerhet i de få avsnitt som bjuder på havsutsikt. Ny bebyggelse får inte ha betydande negativ påverkan på det rörliga friluftslivet. Strövområden utmed såväl havet som i anslutning till bebyggelseområden ska bevaras. Tillväxten bör i kustområdet helt ske genom permanentning av fritidshus och nybyggnation inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning med bostäder som placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

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

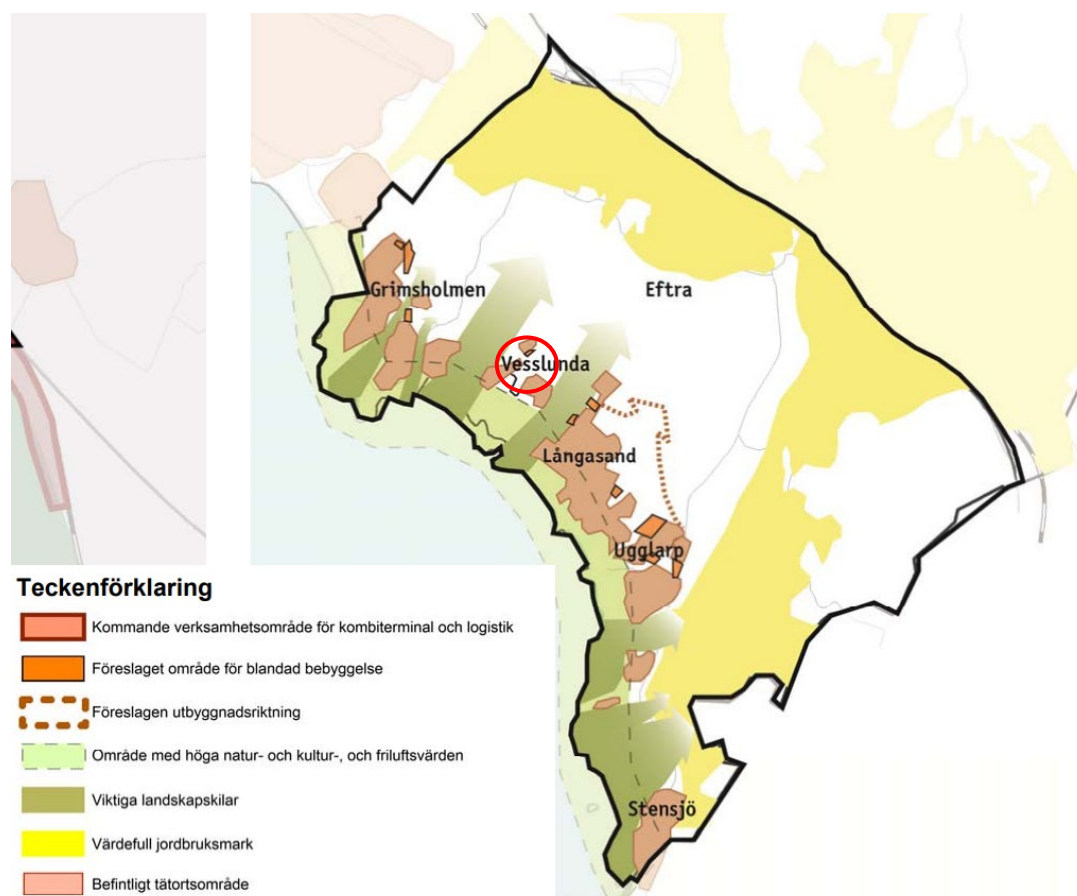


Bild på struktur och utbyggnadsriktning för södra kusten i ÖP 2.0, planområdet är markerat i rött

I fördjupad översiktsplan för Södra kustområdet utpekas området som befintlig planlagd/sammanhängande bebyggelse. Endast en mindre del, ca 500 kvm ligger utanför detta utpekade område. Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för norra och södra kustområdet i Falkenbergs, KS § 253 laga kraft 2020-01-03.

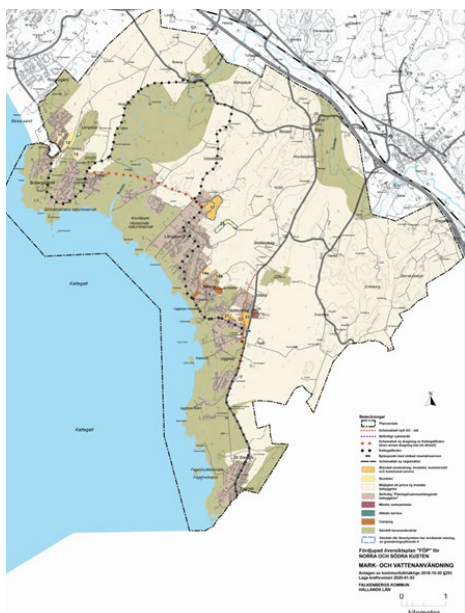


Bild t.v. på den fördjupad översiktsplan för Södra kusten och t.h. en närmare bild på området där planområdet är markerat i rött

## Detaljplaner

Planområdet omfattas delvis av byggnadsplan Å35, lagakraft vunen 1962-05-10. Angiven markanvändning är bostäder, park, plantering och vägmark. Åbroddsvägen ligger inom befintlig detaljplan, men hamnar nu inom ny detaljplan.

Genomförandetiden har gått ut.

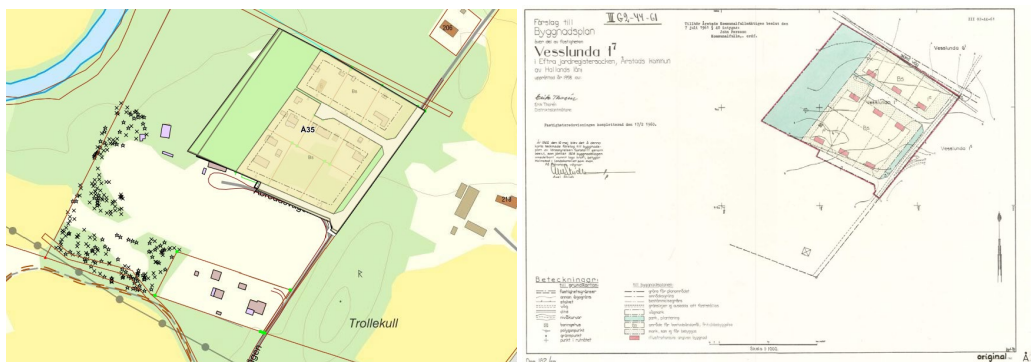


Bild på Å35 placering och utbredning samt plankarta

### **3 Avvägningar enligt miljöbalken**

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för kompletterande bostäder inom området för sammanhängande bebyggelse.

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

#### Riksintressen och Natura 2000

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

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

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt Miljöbalken 3 och 4 kap.

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

Föreslagen detaljplan bedöms ligga i linje med riksintresset för högexploaterad kust som anger att nybyggnation inom kustområdena antingen ska ske som omvandling från fritidshus till permanentboende eller som nybyggnation inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden.

Hushållningsbestämmelserna anger att fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Med kompletterande bebyggelse menas att det ianspråktagna området inte ökar nämnvärt i omfattning, eller tillskott som innebär en naturlig avrundning av ett befintligt bebyggelseområde. Kompletteringar kan även ske genom förtätning inom befintliga bebyggelseområden. Föreslagen bebyggelse är begränsad och ligger i anslutning till redan bebyggt område och bedöms utgöra en komplettering. (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Utbyggnaden inom föreslagen detaljplan påverkar inte heller naturen närmast hav, strand och strandängar som karakteriserar kustområdet – detta då området för föreslagen detaljplan inte ligger i direkt anslutning till kustlinjen och de värden som skyddas av riksintresset. Riksintresset för högexploaterad kust bedöms därmed inte påverkas negativt då den föreslagna bebyggelsen är långt ifrån strandzonen och bedöms komplettera befintlig bebyggelse i området. Exploateringen bedöms inte innebära påtagligskada på närområdet geografiska natur- och kulturvärden

eller Suseån tack vare avståndet med 100 meter som omfattas av strandskydd. (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Detaljplanen bedöms få låg påverkan eller ingen påverkan på riksintresset för turism, rörligt friluftsliv respektive friluftsliv negativt. De områden inom föreslagen detaljplan som överlappar med strandskyddat område reserveras som naturmark - således bedöms genomförandet av föreslagen detaljplan inte ge någon påverkan på strandskyddet. Inom strandskydd föreslås yta för dagvattenhantering i form av svackdike inom allmän plats natur.

Detaljplanen medför att fler människor får möjlighet att leva och bo i områden med höga värden - och därmed nyttja de värden som pekats ut för riksintresset för rörligt friluftsliv och friluftsliv. Det planeras separat för en cykelbro över Suseån för Kattegattleden där kopplingen föreslås placeras i nära anslutning till planområdet vilket kan stärka kopplingen och ge möjlighet för ytterligare tillgänglighet till områden med höga naturvärden. Kattegattleden som går från Helsingborg till Göteborg skapar även goda möjligheter för cykeltrafik på landsbygden. Genomförandet av föreslagen detaljplan bedöms inte påverka leden. (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Närmaste Natura 2000-område är Grimsholmen och det ligger cirka 0,8 km syväst om planområdet. En exploatering inom planområdet bedöms inte påverka Natura 2000-områdena negativt enligt undersökning om betydande miljöpåverkan (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Cirka 0,75 km söder om planområdet ligger Vesslunda naturreservat. En exploatering inom planområdet bedöms inte påverka naturreservatet negativt.

Suseån är utpekad som område med särskilt värdefulla vatten. Föreslagen detaljplan ligger även i anslutning till områden med höga naturvärden.

Suseån omfattas riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB avseende Bobergs udde- Ringenäs, avgränsningen sker i fastighetsgräns till Vesslunda 1.7. Planområdet angränsar till Suseåns dalgång vilken ingår i ett naturvårdsprogram. Områdena berörs av strandskydd 100 meter från Suseån vilket inte kommer att bebyggas. Området för naturvård får därmed ett utökat skydd och bedöms inte påverkas negativt av planläggning. Planområdet angränsar till område utpekad med "Särskilt bevarandevärde - Natur", som inte bör exploateras. Planområdet ligger cirka 35 meter från område som är utpekad i kommunens Naturvårdsprogram samt i ÖP 2.0 som område med "Särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö" och "Ekologiskt särskilt känsliga områden". Planbestämmelserna begränsar områdena för bostadsbebyggelse, inom föreslaget planområde, så att de inte överlappar detta område utan reserveras som naturmark. Användningen naturmark minimerar påverkan på de värdefulla naturområdena och den utpekade naturmarken ger området ett extraskydd. De utpekade områdena bedöms därmed inte påverkas negativt av den tillkommande bebyggelsen. (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

I VA- utredningen beskrivs att hela planområdet avrinner ytligt åt nordväst mot vattendraget Suseån. Mynningen av Suseån ingår i Natura 2000-området Grimsholmen liksom två naturreservat, och Suseån är klassat som ett värdefullt vatten. Åtgärder som är kopplade till planområdet och dagvatten och som skulle kunna påverka de skyddade områdena negativt är främst förändrad vattenföring, försämrade vattenkvalitet och ökad erosion eller grumling. Med avseende på planområdets lokalisering i förhållande till de skyddade områdena, planområdets storlek samt de låga beräknade halterna bedöms påverkan bli mycket liten. Således bedöms risken för påverkan av vattenkvaliteten i stort, Natura 2000-området Grimsholmen och de båda naturreservaten vara låg.

Beräknad föroreningsbelastning med föreslagna dagvattenåtgärder redovisas i tabellerna nedan. Med föreslagna dagvattenåtgärder minskar de flesta halter och mängder på årsbasis jämfört med befintligt område. Samtliga halter hamnar under kommunens målvärden.

| Ämne<br><i>µg/l</i>  | Falkenbergs<br>kommuns<br>målvärde | Befintlig<br>situation | Framtida<br>situation<br>svackdiken |
|----------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| <i>Fosfor</i>        | 200                                | 78                     | <b>82</b>                           |
| <i>Kväve</i>         | 3000                               | 1000                   | 590                                 |
| <i>Bly</i>           | 14                                 | 3,6                    | 1,6                                 |
| <i>Koppar</i>        | 20                                 | 8,6                    | 5,3                                 |
| <i>Zink</i>          | 60                                 | 23                     | 12                                  |
| <i>Kadmium</i>       | 0,40                               | 0,19                   | <b>0,20</b>                         |
| <i>Krom</i>          | 15                                 | 2,5                    | 1,9                                 |
| <i>Nickel</i>        | 20                                 | 0,014                  | <b>0,020</b>                        |
| <i>Kvicksilver</i>   | 0,050                              | 1,7                    | <b>2,00</b>                         |
| <i>Susp. Mtrl</i>    | 60000                              | 29000                  | 12000                               |
| <i>Olja</i>          | 1000                               | 190                    | 48                                  |
| <i>Benso(a)pyren</i> | 0,050                              | 0,01                   | 0,01                                |
| <i>Bensen</i>        | 10                                 | 0,39                   | <b>0,42</b>                         |
| <i>TBT</i>           | 0,001                              | 0,0016                 | 0,0007                              |
| <i>Arsenik</i>       | 15                                 | 1,9                    | 1,0                                 |
| <i>TOC</i>           | 12000                              | 7500                   | 4000                                |
| <i>PCB*</i>          | 0,0140                             | 0,013                  | 0,006                               |

*\*I StormTac finns det typhalter för sju vanliga varianter av PCB. I tabellen redovisas PCB28.*

*Beräknade föroreningshalter för planområdet vid framtida situation med alternativa dagvattenåtgärder. Gråmarkerade rutor indikerar att kommunens målvärde överskrids, värden med fetstil att värdet för befintlig markanvändning överskrids.*

| Ämne<br>kg/år | Befintlig<br>situation | Framtida<br>situation<br>svackdiken | Reningseffekt |
|---------------|------------------------|-------------------------------------|---------------|
| Fosfor        | 0,16                   | <b>0,19</b>                         | 20            |
| Kväve         | 2,1                    | 1,4                                 | 52            |
| Bly           | 0,0074                 | 0,0039                              | 61            |
| Koppar        | 0,018                  | 0,012                               | 51            |
| Zink          | 0,047                  | 0,029                               | 67            |
| Kadmium       | 0,00039                | <b>0,00047</b>                      | 12            |
| Krom          | 0,0051                 | 0,0045                              | 61            |
| Nickel        | 0,000028               | <b>0,000046</b>                     | 54            |
| Kvicksilver   | 0,0035                 | <b>0,0047</b>                       | 23            |
| Susp. Mtrl    | 59                     | 29                                  | 59            |
| Olja          | 0,38                   | 0,11                                | 87            |
| Benso(a)pyren | 0,000021               | 0,000021                            | 67            |
| Bensen        | 0,00081                | <b>0,00098</b>                      | 57            |
| TBT           | 0,0000033              | 0,0000017                           | 57            |
| Arsenik       | 0,0038                 | 0,0023                              | 57            |
| TOC           | 15                     | 9,5                                 | 57            |
| PCB*          | 0,000027               | 0,000015                            | 57            |

\*I StormTac finns det typhalter för sju vanliga varianter av PCB. I tabellen redovisas PCB28.

Beräknade föroreningsmängder för planområdet vid framtida situation med alternativa dagvattenåtgärder. Värden med fetstil indikerar att värdet för befintlig markanvändning överskrids.

Med föreslagna dagvattenåtgärder minskar de flesta halter och mängder på årsbasis jämfört med befintligt område. Samtliga halter hamnar under kommunens målvärden.

## Strandskydd och biotopskydd

Planområdets nordvästradel berörs av strandskydd 100 meter från Suseån som inte förslås upphävas. Endast naturmark placeras inom strandskyddat område. Föreslagen dagvattenlösning i form av svackdiken och anslutning av dagvattenledningen till befintligt dike är beläget strax utanför gränsen till strandskyddat område för Suseån. Svackdikets förlängning, som ligger utanför planområdet, i form av markförlagd ledning ligger också utanför strandskyddsområde.

Inga kända biotopskyddsområdet finns inom planområdet.

## 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan). Skälen för bedömningen är att den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur.

Detaljplanen bedöms inte påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program och ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Ett genomförande av planen kan innebära en negativ påverkan på miljön. De faktorer som påverkas är framför allt förändrad markanvändning, eventuell påverkan på Suseån – framförallt i relation till påverkan från dagvatten, samt påverkan på eventuella naturvärdesobjekt och skyddsvärda arter. Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter bedöms inte dessa bli så betydande då förebyggande åtgärder ämnas vidtas. Dessa påverkansfaktorer och motsvarande förebyggande åtgärder finns beskrivna i planbeskrivningen.

## 5 Förutsättningar och förändringar

### Mark, vatten och vegetation

Planområdet består i nuläget till huvuddelen av ängsytor med skogspartier. Ängsytorna är inte aktivt brukad jordbruksmark. Vegetationen består främst av gräs med mindre björkar men även några tallar och lövträd avseende trestycken bokar/ekar vid ett av de befintliga husen. Dessa avses sparas genom att de mäts in inför granskning och ges skyddsbestämmelse.

Öster om planområdet finns en enskild grusväg, Tistelvägen. Infarten till aktuell fastighet, Åbroddsvägen, löper längs den norra planområdesgränsen. Nordväst-väst om planområdet slingrar sig vattendraget Suseån. En naturstigsom används för friluftslivet följer åkanten. I övrigt omges planområdet av naturmark och åkermark.

Inom planområdet sluttar marken i huvudsak åt nordväst, mot Suseån, med de lägsta marknivåerna omkring +6 m (i det nordvästra hörnet) och de högsta marknivåerna omkring +10 m (längs Tistelvägen öster om planområdet).

Grundvattenytan ligger på ca 0,7-0,8 meters djup.



*Bilden visar planområdets växtlighet*

## Fornlämningar

En arkeologisk undersökning togs fram 2006 se Bilaga C (Arkeologisk undersökning, 2006-11-07 Kulturmiljö Halland). Utredningen hittade inga fynd och avskrev platsen från vidare arkeologiska insatser.

## Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området 2006 (bilaga B, Geoteknisk undersökning). Jordlagren utgörs av siltig finsand och finsand ovan ett mäktigt lager siltig lera, överst finns ett tunt lager mulljord. Sandens mäktighet är ca 5-7 meter. Stabilitetsnivån jämfört mot Suseån bedöms vara tillfredställande. Det bedöms inte finnas någon risk för skred då minst 100 meter bibehålls till Suseån.

Sandlagren har goda hållfastegenskaper, leran bedöms inte kunna ge upphov till sättningar med byggnation av småhus. Planerad bebyggelse kan grundläggas med platta på mark. Området har inte förändrats sedan 2006 och utredningarna bedöms som tillförlitliga och aktuella.

I den översiktliga inventeringen från 1991 anges området vara av låg risk för radon (utförd av VBB VIAK). Vid detaljprojektering eller inför bygglov bör radonmätning genomföras på enskild fastighet. Det finns inga tecken på att marken skulle vara förorenad.

## Översvämning

Marken sluttar svagt mot Suseån med marknivåer från +6 till +10 över havet. Fastigheten ligger utanför området (40m från mitt) som kan tänkas beröras av översvämning från Suseån. Ett extra avstånd i form av 100 meter till Suseån planeras för tomtmark.

Baserat på de förutsättningar som gäller för planområdet bedöms dagvatten kunna avledas ytligt från planerade fastigheter till angränsande naturmark. Det finns inga nedströms fastigheter som påverkas negativt av dagvatten från exploateringen, och exploateringen ger heller inte upphov till problem med översvämning vid dimensionerande regn.

Generellt bör byggnader genomgående placeras 0,3 m högre än angränsande gator för att undvika risk för översvämning.

Inom planområdet finns en lokal lågpunkt som vid skyfall är kopplad till lågpunkten inom grannfastigheten Vesslunda 1:8. Det är därför viktigt att höjdsättningen av de närmsta villatomterna inom planområdet tillgodoser att ingen avrinningsker mot Vesslunda 1:8.

## Djurhållning

Det finns flera hästgårdar, på andra sidan Suseån.

## Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Landskapet är öppet men inslag av växtlighet med främst björk. Vid befintliga hus finns tre ekar/bokar som avses bevaras genom att de kommer att mätas in och skyddas. Suseån är inte synlig från planområdet. Fastigheten är inom ett område kopplat till vattenknutna kulturmiljöer Slöinge-Eftra-Suseån. Området kännetecknas i huvudsak av ett öppet odlings- och beteslandskap, uppbrutet av skogsklädda höjdparter, enstaka våtmarker och mindre vattendrag.

Planförslaget bedöms inte medföra några påtagliga konsekvenser för landskapsbilden eftersom bebyggelsen placeras i direkt anslutning befintlig bebyggelse, med liknande fastighetsstorlek, utnyttjandegrad, utformnings- och placeringsbestämmelser.



Vy från infart vid Åbroddsvägen samt vy från S:10

## Befintlig bebyggelse

Strax norr om planområdet finns ett garage/ekonomibyggnad som fortsatt kommer att ligga utanför detaljplanlagt område. Därefter ligger Suseån och i väster jordbruksmark. I öster finns ett område med 9 tomter för mindre fritidshus där två

av tomterna inte är bebyggda. Bebyggelsen på tomterna är företrädesvis små träpanelklädda fritidshus i en våning. Tomtstorlekarna är i allmänhet ca 1100m<sup>2</sup> med bostadshus som upptar en byggnadsarea på 50-80m<sup>2</sup>. I söder finns en större bostadstomt på ca 5000 kvadratmeter och ett bostadshus på ca 120 kvadratmeter samt flera uthus. Längre bort i sydväst finns en gård med hagar och jordbruksmark. På den östra sidan av Tistelvägen finns ett bostadshus i form av en Hallandslänga vilken har - C i inventeringen av kulturhistorisk värdefull bebyggelse (2006). Huset eller uthusen är inte synliga från Tistelvägen.



*Bild från Nässelvägen och det klassade huset på andra sidan Tistelvägen.*



*Bild på befintligt hus längs Tistelvägen och byggnad inom fastigheten men utanför planområdet*

## Planerad bebyggelse

Inom hela området möjliggör detaljplaneförslaget för upp till 6 fastigheter med 6 friliggande villor. Det införs bestämmelser som reglerar fastigheternas storlek till minst 1000 m<sup>2</sup> inom delar av området och minst 1500 m<sup>2</sup> inom övriga delar av området. Bebyggelsen storlek regleras till en byggnadsarea på max 150 m<sup>2</sup> per fastighet och en nockhöjd på max 7 meter. Placeringsbestämmelser för huvudbyggnad är minst 4 meter från fastighetsgräns och placering på komplementbyggnad är minst 1 meter från fastighetsgräns. Källare får inte finnas. Marken ska vara genomsläpplig på lokalgatan. Detaljplaneförslaget möjliggör även för natur och gata.

## Planförslaget

### Allmän plats

GATA<sub>1</sub>

Lokalgata

Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Avsikten är att säkerhetsställa att tomterna får tillgång till allmän gata.

NATUR

Natur

Områden planläggs som allmän plats natur. Även komplement till naturområdets användning ingår samt dagvattenåtgärder.

Avsikten är att säkerhetsställa ytor för dagvatten och bevarandet av natur.

### Egenskapsbestämmelser

a<sub>1</sub> Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen. Gata och natur som är allmänna platser får enskilt huvudmannskap där drift och underhåll ingår. Det är möjligt att göra gemensamhetsanläggningar. Anslutande detaljplaner i området har enskilt huvudmannskap.

Avsikten är att tydliggöra huvudmannskapet för den allmänna platsen.

### Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen möjliggör för bostäder. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Avsikten är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med detaljplanens syfte.

### Fastighetsstorlek

d<sub>1</sub>

Minsta fastighetsstorlek är <angivet> m<sup>2</sup>

Avsikten är att reglera fastigheternas storlek så att det inte bildas fler än max 6 fastigheter i området med hänsyn till kapaciteten för vatten, avlopp och dagvatten

### **Höjd på byggnadsverk**

$h_1$  Högsta tillåtna nockhöjd är 7 m.

Avsikten är att reglera byggnadernas höjder så att de får en lämplig höjd till dess syfte samt anpassar sig till den omgivande bebyggelsen.

### **Placering**

$p_1$  Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Avsikten är att säkerhetsställa avstånd mellan byggnader samt godsikt ut mot gata

$p_2$  Byggnad ska placeras med färdigt golv minst 0,3 m över omgivande marknivå

Byggnaders färdiga golv måste placeras på en viss nivå med hänsyn till dagvattenhanteringen

### **Utformning**

$f_1$  Endast friliggande enbostadshus

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

Avsikten är att inte möjliggöra för radhus eller kedjehus.

### **Utförande**

$b_1$  Källare får inte finnas.

Med hänsyn till dagvattenhanteringen i området tillåts inte källare.

$b_2$  Marken ska vara genomsläpplig

Med hänsyn till dagvattenhanteringen i området måste marken vara genomsläpplig

### **Utnyttjandegrad**

$e_1$  Största byggnadsarea är 150m<sup>2</sup> per fastighet

Syftet är att säkerställa passande exploatering inom planområdet med hänsyn till omgivande bebyggelse.

## Villkor för slutbesked

a<sub>2</sub> Slutbesked får inte ges för bostäder förrän anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och gator har kommit till stånd

Avsikten är att säkerhetsställa att utbyggnaden görs innan de planerade tomterna beviljas slutbesked då enskilt huvudmannaskap gäller.

## Buller och vibrationer

Ingen trafikbullerutredning har tagits fram, en beräkning av buller har gjorts utifrån Boverkets publikation Hur mycket bullrar vägtrafiken? från februari 2023 (ISBN 978-91-7563-993-2). Beräkningen är gjord utifrån tabellnummer 1 där Tistelvägens trafikmängd avseende antal fordon/dygn utifrån högsäsong, hastighetsbegränsning på vägen utifrån ett avstånd från vägmitt. Bostäderna inom planområdet placeras med ett avstånd på minst 100 meter från Tistelvägen där det inte finns någon skyltad hastighet innebär en generell hastighet på 70 km/h eftersom det är utanför tätbebyggt område.

Riktvärdena för förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms uppfyllas. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

## Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen service. Kommunal service såsom förskola ligger cirka 6,5 - 8 km från planområde i Heberg och i Slöinge. Närmaste livsmedelsbutik är cirka 6 km från planområdet i Slöinge.

## Friytor, rekreation och lek

Inom planområdet finns allmän plats natur för dagvattenåtgärder och rekreation. I närområdet finns god tillgång till rekreation och natur i form av större sammanhängande naturområde.

## Trygghet och tillgänglighet

Planområdet bedöms främja trygghet då den nya bebyggelsen blir kompletterande till befintlig bebyggelse, vilket innebär närhet till grannar som ökar uppsyn. Utbyggnad av området främjar utveckling av hela kommunen och möjlighet och tillgänglighet att bo i hela Falkenbergs kommun och inte bara i tätorterna.

## Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet, det planeras inte för några nya skyddsrum inom planområdet. Närmsta skyddsrum finns i Ringsegård ca 4 km från planområdet. På [www.msb.se](http://www.msb.se) finns uppdaterad information om var skyddsrum finns.

## Gator och trafik

En lokalgata planläggs som innebär en förlängning av befintlig väg (Åbroddsvägen) som även får en vändplatsmöjlighet med 21 meters diameter i enlighet med dimensioner för räddningstjänst och sopbil. På lokalgatan med låg hastighet samsas blandtrafik. Vägområde 7 meter, väg 6 meter. Det finns en gata utan vändplan som förser området i norr med en förbindelse. För allmänhetens tillgång och för fastighetsägarens åtkomst till befintligt garage/ekonomibyggnad.

Det pågår arbete för att få till en ny övergång över Suseån, det skulle kunna innebära att det blir en övergång för cykel strax väster om planområdet. Denna koppling skulle innebära att Kattegattleden som går från Helsingborg till Göteborg går i närheten av planområdet vilket skulle skapa goda förutsättningar för cykeltrafik längs landsbygden.

### **Gång- och cykel**

På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken.

### **Motortrafik**

Planområdet angörs med bil från Hägervägen via Tistelvägen som båda har enskilt huvudmannaskap genom Vesslunda vägsamfällighet. Hägervägen är cirka 4 meter bred med ett vägområde på cirka 5 meter. Tistelvägen är cirka 3,7 meter bred och har relativt låg standard. 2017 gjordes en trafikmätning på Hägervägen där medelhastigheten var 37 km/timme. Skyltad hastighet Hägervägen är 70 km/timme. Det finns ingen skyltad hastighet på Tistelvägen.

6 nya bostadstomter genererar 32 fordon per vardagsdygn (ÅVDT) enligt uträkning från trafikverkets trafikstringsverktyg.

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Ny lokalgata medger ett cirka 7 meter brett vägområde och 6 meter vägbredd.

### **Kollektivtrafik**

Området har inte tillgång till direkt anslutande kollektivtrafik. Närmsta busshållplats är "Vesslundavägen" på länsväg 662 där den möter Vesslundavägen cirka 3 km bort. Där trafikerar regionbuss linje 509 Falkenberg - Ringsegård - Eftra. Turtätheten är ca 4 turer/vardag.

## **Parkering**

Parkeringsnormen ska uppfyllas inom egen fastighet.

Laddning av elfordon har ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader. Läs mer här: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/laddning-av-elfordon/>

## **6 Teknisk försörjning**

### Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår inte i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. De nya bostadstomterna ska anslutas till VA-föreningen i Vesslunda (Vesslunda VA samfällighetsförening). VA-föreningen har meddelat att det finns möjlighet att ansluta med 6 nya enheter.

Samhälligheten har en anslutningspunkt till allmänna VA-nätet. Anslutnings sker enligt taxan. Även om kommunen i detta fall tillåter en enskild förening så renas vattnet kommunalt.

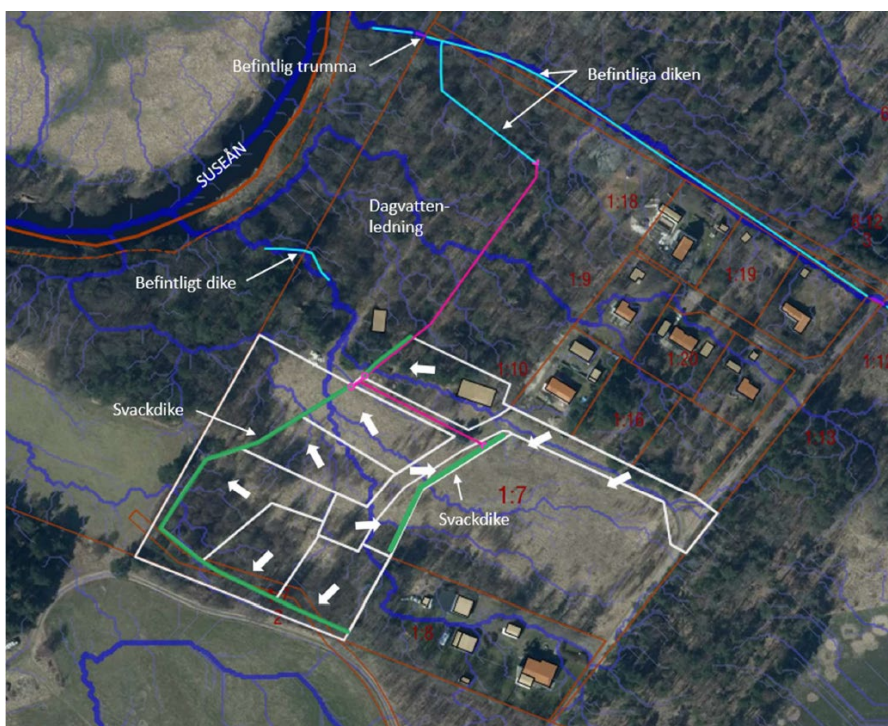
Förslag till planbestämmelse då kommunen inte är huvudman: "Startbesked får inte ges för bostäder förrän anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och gator har kommit till stånd".

Dialog med räddningstjänsten har skett, de anser inte att det finns behov för ny brandpost inom planområdet.

### Dagvatten och skyfall

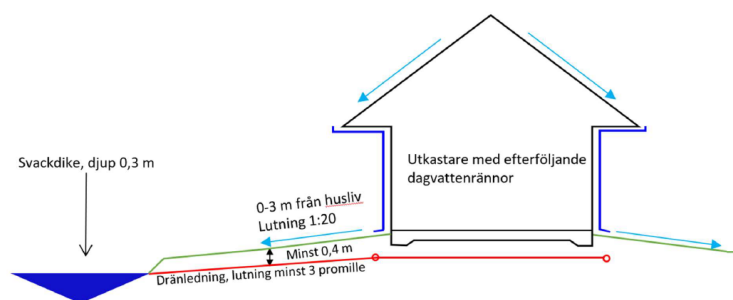
Med avseende på befintliga marknivåer inom planområdet, de höga grundvattennivåerna samt recipienternas känslighet föreslås att avvattningen principiellt sker ytligt inom fastigheterna. Takföres med utkastare direkt mot grönytor, där vattnet kan översila gräsmattor och växtbäddar.

För att fördröja minst 50% av beräknad volym vid dimensionerande regn föreslås att det dagvatten som avrinner från fastigheterna och gatan samlas upp i gräsklädda svackdiken. Dikena anläggs inom ytor reserverade som "Natur" i plankartan.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet från bilaga D, VA-utredning.

Fastigheterna föreslås höjdsättas så att ytlig avrinning sker mot diken och så att även husdräneringar kan anslutas till de föreslagna svackdikena. Vid höjdsättning behöver hänsyn tas till att dräneringsledningar ska anläggas med hjässan under dränerande skikt, att täckning i grönytor bör vara minst 0,4 m och att ledningarna bör anslutas till dagvattensystem över dämningnivån.



Principskiss för höjdsättning och anläggning av dräneringsledningar i förhållande till svackdike från bilaga D, VA-utredning.

Svackdiken utförs som grunda, öppna avrinningsstråk med flacka slänter för att öka vattnets kontaktyta med underlaget. Den flacka formen reducerar vattnets hastighet så att föroreningar kan avskiljas genom sedimentering. Utformningen underlättar också maskinell gräsklippning.

Från diken föreslås dagvattnet avledas via ledning till befintligt dike som mynnar i dike inom samfällighet Vesslunda 1:6. Detta för att undvika att anlägga ett nytt

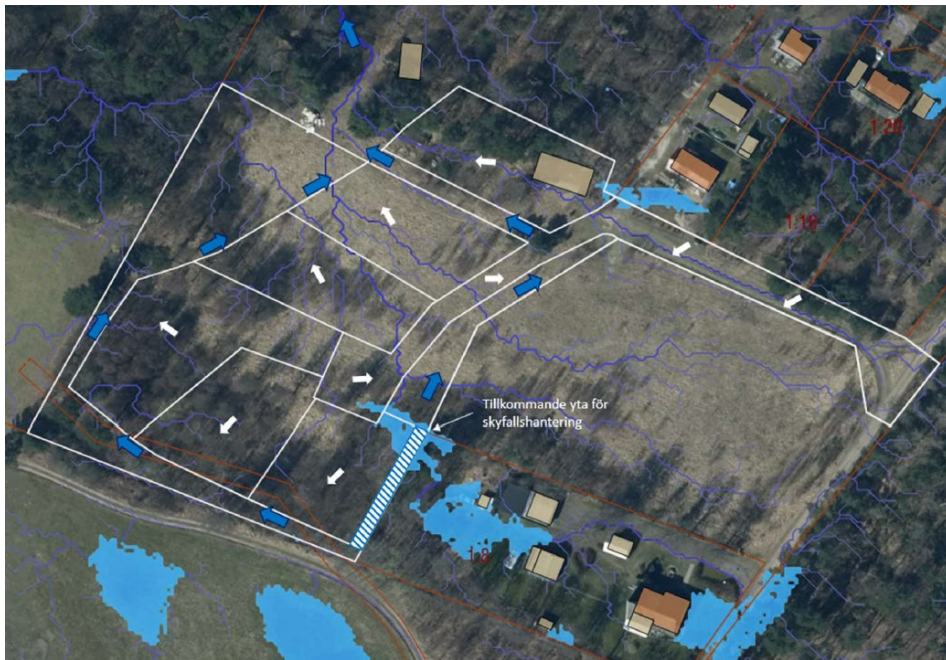
utlopp ut i Suseån med avseende på den känsliga floran och faunan samt för att undvika erosionsproblem för naturstigen längs Suseån om vattnet släpps diffust över markytan nedströms diket. Utifrån inmätningar av dikenas tvärsnitt bedöms kapaciteten vara tillräcklig för tillkommande flöde. Trumman under naturstigen längs Suseån har en beräknad kapacitet på cirka 330 l/s (baserat på inmätt lutning på 3 %). För att minimera påverkan på Suseån från planområdet föreslås trumman föreslås lämnas orörd när dagvattnet från exploateringen ansluts till diket. Beaktat det stora avrinningsområdet och trummans kapacitet är det troligt att naturmarken uppströms trumman översvämmas vid stora eller långvariga regn. Området närmast uppströms trumman är en naturlig lågpunkt som har en fördröjande funktion. En tillfällig uppdämning bedöms inte påverka närliggande byggnader eller mark negativt.

Beräknad föroreningsbelastning minskar med föreslagna dagvattenåtgärder i de flesta halter och mängder på årsbasis jämfört med befintligt område. Samtliga halter hamnar under kommunens målvärden.

Generellt bör byggnader genomgående placeras 0,3 m högre än angränsande gator för att undvika risk för översvämning.

Inom planområdet finns en lokal lågpunkt som vid skyfall är kopplad till lågpunkten inom grannfastigheten Vesslunda 1:8. Det är därför viktigt att höjdsättningen av de närmsta villatomterna inom planområdet tillgodoser att ingen avrinningsker mot Vesslunda 1:8.

För att skyfallshanteringen ska kunna ske tillfredsställande är höjdsättningen av lokalgatan av stor vikt. Höjdsättningen behöver möjliggöra att naturytan öster om gatan fungerar som yttlig avrinningsväg vid skyfall. I dagsläget avrinner också vatten från Vesslunda 1:8 ytligt genom planområdet vid skyfall. Rinnvägen är viktig att behålla. Genom förändrade marknivåer föreslås att rinnvägen justeras så att även den hamnar inom naturytan öster om lokalgatan. För att möjliggöra detta bör en yta för natur reserveras mellan Vesslunda 1:8 och tillkommande intilliggande fastighet.



*Föreslagna rinnvägar vid skyfall. Vita pilar visar avrinningsriktning, blå pilar visar skyfallsvägar från bilaga D, VA-utredning.*

Efter genomförande av detaljplanen bedöms dagvattenflödet vid ett regn med 10 års återkomsttid öka med cirka 74 l/s för hela planområdet jämfört med dagens markanvändning. Föreslaget svackdike har kapacitet att fördröja 125 m<sup>3</sup>, vilket motsvarar fördröjningsbehovet vid en 100-årshändelse förutsatt ett utflöde i nivå med befintligt område.

En Naturvärdesinventering (NVI) håller på att tas fram för att säkerställa att det inte finns några höga naturvärden som påverkas av föreslagna anläggningar.

## Värme, gas, el, bredband och opto

E.ON har verksamhetsområde här. E.ON har meddelat att de inte har behov för ny transformatorstation inom planområdet utan att befintlig station längre ner på Tistelvägen har tillräcklig kapacitet. Inget E-område införs i detaljplanen.

E.ON har en luftburen elledning som korsar fastigheten i väster på 10 kv (mellanspänning). Kvartersmark inom planområdet placeras 10 meter från ledning.



Bild visar en streckad linje med punkter som visar streckning för luftburen elledning

## Avfall

Närmaste återvinningscentralen ligger ca 7,5 km från planområdet i Slöinge. Det finns inte behov av att planera in en i området. Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil o. dyl.) på kommunens återvinningscentral (ÅVC).

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.

Vändplats på 20 meter diameter bedöms följa riktlinjerna för lättillgänglig hämtning vid renhållningsarbete.

## Räddningstjänsten

Vändplats på 21 m diameter bedöms vara tillräcklig för vändning. Åbroddsvägens vägområde på 7 meter och gatubredd på 6 meter bedöms som tillräcklig.

Räddningstjänsten har meddelat att det inte finns behov av ny brandpost inom planområdet. Det finns 4 brandposter i anslutande bebyggda områden.

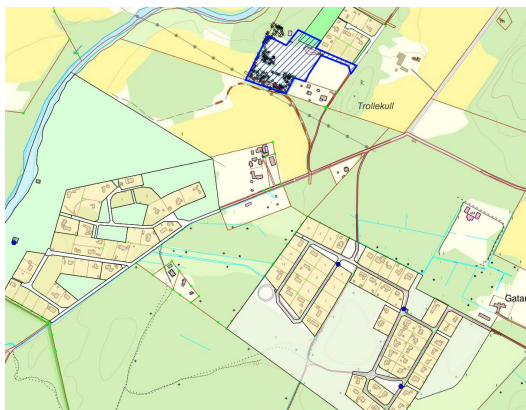


Bild visar blåa punkter där befintliga brandposter finns

## 7 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.

### Berörda markägare och förväntade exploatörer

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Falkenberg Vesslunda 1:7 samt del av samfälligheten Falkenberg Vesslunda S:10. Vesslunda 1:7 ägs av en privat fastighetsägare som även driver detaljplaneprojektet i egenskap av exploatör. Ägaren till Vesslunda 1:7 har för avsikt att efter detaljplanen vunnit laga kraft stycka av tomter för bostadsändamål för uppförande av bostäder i egen regi.

### Organisatoriska och administrativa frågor

#### **Genomförandetid och tidplan**

Planens 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**

### **Allmän plats**

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att fastighetsägarna som ska nyttja den allmänna platsen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna platserna.

Huvudprincipen enligt 4 kap 7 § plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats och det krävs särskilda skäl för att kommunen ska kunna avsäga sig huvudmannaskapet i en detaljplan. Som särskilt skäl för det här planområdet anges att området ligger utanför tätort och ingår i ett sammanhang där omkringliggande bebyggelse har enskild förvaltning av vägar och naturmark. Den allmän plats som tillskapas genom planläggningen är inte av allmänt intresse för andra än de närboende. Det finns en befintlig VA-förening som har kapacitet att ta emot de tillkommande bostäderna.

Den allmänna platsen ska förvaltas i form av en gemensamhetsanläggning. Den tillkommande gatu- och naturmarken bedöms vara av stadigvarande betydelse för samtliga blivande bostadsfastigheter. Gemensamt ordnad dagvattenhantering inom naturmark är mer ekonomiskt effektiv än att varje fastighet ensam ska ta om hand sitt vatten.

### **Kvartersmark**

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av byggnation inom kvartersmark.

### **Ledningar**

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till intilliggande gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Förslagsvis utökas gemensamhetsanläggningen med vatten- och spillvattenledningar med de tillkommande ledningarna som förläggs under den nya gatan.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Vesslunda VA. Ledningar inom bostadsfastigheterna anläggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Eon har koncession inom planområdet.

### **Översikt**

Nedan sammanfattas vem som har ansvar att ordna och förvalta anläggningar inom detaljplanen.

| <b>Anläggning</b>   | <b>Genomförandeansvarig</b> | <b>Driftansvarig</b> |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|
| <i>Allmän plats</i> |                             |                      |

|              |                 |                       |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| Gata         | Exploatör       | Samfällighetsförening |
| Natur        | Exploatör       | Samfällighetsförening |
| Kvartersmark |                 |                       |
| Bostäder     | Fastighetsägare | Fastighetsägare       |

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Nedan följer en redogörelse över av prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen, vilka kan bli aktuella vid ett genomförande av detaljplanen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

Det kan krävas ytterligare tillstånd, dispenser eller prövningar än de som listas här. Det är varje aktörs ansvar att ta reda på vad som är erforderligt för den planerade verksamheten.

### **Lantmäteriförrättningar**

Lantmäteriförrättningar avseende fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), och anläggningsåtgärder enligt anläggningslagen (1973:1149). Avstyckning av nya bostadsfastigheter samt inrättande av nya gemensamhetsanläggningar och omprövningar av befintliga gemensamhetsanläggningar kommer aktualisera nämnda lagar.

Exploatör, alternativt framtida deltagare i gemensamhetsanläggningarna, ansvarar för att ansöka om, och bekosta, förrättning enligt anläggningslagen.

Fastighetsägaren till Vesslunda 1:7 ansvarar för att ansöka om, och bekosta, avstyckningar av blivande bostadsfastigheter samt för erforderlig fastighetsreglering av mark från Vesslunda s:10.

### **Miljöbalken (1971:948)**

Planen berör strandskyddat område. Inom strandskydd föreslås yta för dagvattenhantering i form av svackdike inom allmän plats natur. För att få anlägga yta för dagvattenhantering på föreslagen plats krävs dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Dagvatten från detaljplanelagd bebyggelse klassas som avloppsvatten. Utsläpp av avloppsvatten klassas som en miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Detta betyder att det faller in under miljöbalkens tillsynsbestämmelser och kan aktualisera tillstånd- eller anmälningsplikt. Verksamhetsutövaren har ansvar att säkerställa erforderliga tillstånd.

Arbete inom vattenområde, exempelvis vid anslutning av dagvattenledning till befintligt dike, kan utgöra anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

## **Avtal**

Ett planavtal beträffande upprättande av detaljplanen har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren oktober 2023. Avtalet reglerar åtaganden och kostnadsansvar i samband med planarbetet. Detta medför att planavgift inte tas ut i samband med beviljandet av bygglov.

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och ägaren till Vesslunda 1:7 (exploatören). Exploateringsavtalet ska reglera genomförandet av detaljplanen, bland annat avseende exploatörens ansvar för iordningställande av de funktioner och ytor som krävs för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige innan antagandet av detaljplanen.

Exploatören ska träffa överenskommelser om avledande av dagvatten från planområdet med de fastighetsägare där mottagande dike löper. Avtal ska vara på plats innan detaljplanens antagande.

Exploatören ska teckna överenskommelse med samfällighetsföreningen Vesslunda VA, förvaltare till gemensamhetsanläggningen Vesslunda ga:3, för anslutning av ny bebyggelse till befintlig VA- anläggning. Överenskommelsen ska ligga till grund för efterföljande anläggningsförrättning.

## **Fastighetsplan och lovplikt**

Eftersom kommunen inte är huvudman för allmän platsmark finns bestämmelse a<sub>2</sub> "Startbesked får inte ges för bostäder förrän anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och gator har kommit till stånd".

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Fastighetsbildning och dess konsekvenser**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder, såsom avstyckning och fastighetsreglering inom kvartersmark för att bilda önskad struktur. Fastighetsbildning kommer att beröra planområdets befintliga registerenheter Vesslunda 1:7 och Vesslunda s:10.

Samfälligheten Vesslunda s:10 bedöms utgöra en onyttig samfällighet eftersom den under en längre tid inte nyttjats för det ändamål den bildades. Delen av Vesslunda s:10 som ligger inom planområdet bör fastighetsregleras till Vesslunda 1:7 vid genomförande av detaljplanen. Eventuellt kan ytterligare del av Vesslunda s:10 bli föremål för fastighetsreglering för att uppfylla fastighetsbildningslagens lämplighetsvillkor vid fastighetsbildningsåtgärd.



Rött område visar del av Vesslunda s:10 som planläggs och behöver fastighetsregleras till Vesslunda 1:7 för planens genomförande. Blått område visar del av Vesslunda s:10 som blir över och sannolikt behöver fastighetsregleras till grannfastighet.

Inom området för bostadsändamål gäller en minsta tomtstorlek på 800 m<sup>2</sup>, 1000 m<sup>2</sup> eller 1500 m<sup>2</sup>.

Vesslunda 1:7 är taxerad som småhusenhet men består i praktiken av lätt bevuxen naturmark. Fastigheten bedöms fortfarande vara lämplig efter genomförd detaljplan.

### **Ledningsrätter och servitut**

Vesslunda 1:7 belastas av ett avtalsservitut för avloppsrör (13-IM2-95/18101), till förmån för fastigheterna Vesslunda 1:16 och Vesslunda 1:17. Servitutet ska bestå vid genomförande av detaljplanen och bedöms inte påverkas.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Där beslutas också vilka andelstäl de deltagande fastigheterna ska åsättas. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader. Genom att bilda gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Förslagsvis bildas en ny gemensamhetsanläggning för naturmarken med tillhörande dagvattenhantering, där de tillkommande bostadsfastigheterna utgör delägarkrets. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta markförlagd

dagvattenledning över Vesslunda 1:7 till utsläppspunkt. Exploatören ska ansöka om, och bekosta, anläggningsförrättning för bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Åbroddsvägen ingår idag inte i någon gemensamhetsanläggning. En ny gemensamhetsanläggning föreslås bildas för vägen, inklusive den förlängning som föreslås i detaljplanen. Utöver de sex nya bostadsfastigheter som möjliggörs genom denna detaljpaneläggning, bör Vesslunda 1:7, Vesslunda 1:10, Vesslunda 1:16 samt Vesslunda 1:17 ingå i delägarkretsen. Exploatören ska ansöka om, och bekosta, anläggningsförrättning för bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Bostadsfastigheter som styckas av vid genomförande av detaljplanen föreslås anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp, Vesslunda ga:3. Förslagsvis utökas gemensamhetsanläggningen med tillkommande ledningssträcka fram till bostadsfastigheternas servispunkter. Exploatören ska ansöka om, och bekosta, anläggningsförrättning omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

Kommunen kommer i exploateringsavtalet begära att exploatören står för utförandet av de nya gemensamma anläggningarna. Efter genomförandet överlämnas ansvaret för anläggningarna till berörd samfällighetsförening.

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

### **Konsekvenser**

Nedan redovisas en sammanställning av de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppstår till följd av detaljplanens genomförande.

| <b>Fastighet</b> | <b>Konsekvens</b>   |
|------------------|---|
| Vesslunda 1:7    | Ges möjlighet att stycka av mark för bostadsändamål.<br><br>Kommer att belastas med gemensamhetsanläggningar för gatu- och naturmark samt dagvattenledning.<br><br>Får del i ny gemensamhetsanläggning för Åbroddsvägen.<br><br>Befintlig markanvändning kan fortsätta i de delar som inte planläggs. |
| Vesslunda 1:10   | Får del i ny gemensamhetsanläggning för Åbroddsvägen.   |

|  |   |
|--|---|
| Vesslunda 1:16   | Får del i ny gemensamhetsanläggning för Åbroddsvägen.   |
| Vesslunda 1:17   | Får del i ny gemensamhetsanläggning för Åbroddsvägen.   |
| Vesslunda 5:5  | Diket på Vesslunda 5:5 kommer att ta emot dagvattnet från planområdet vilket kommer säkras genom avtal.   |
| Vesslunda s:10   | Kommer delvis att lösas in.   |
| <b>Gemensamhetsanläggningar</b>                                | <b>Konsekvens</b>   |
| Vesslunda ga:3   | Omprövas för att möjliggöra anslutning av tillkommande fastigheter.   |
| Ny gemensamhetsanläggning för naturmark och dagvattenhantering | En ny gemensamhetsanläggning för naturmark och ledning för dagvatten inrättas. Delägarkretsen föreslås utgöras av de sex tillkommande bostadsfastigheterna inom detaljplaneområdet. |
| Ny gemensamhetsanläggning för väg                              | En ny gemensamhetsanläggning för Åbroddsvägen inrättas. Delägarkretsen föreslås utgöras av de fastigheter som har utfart mot Åbroddsvägen.  |
| <b>Rättigheter</b>   | <b>Konsekvens</b>   |
| Avtalsservitut för avloppsrör (13-IM2-95/18101),               | Ingen påverkan.   |
| Nytt avtal om rätt att släppa dagvatten i befintligt dike      | Ska tillskapas.   |

## Ekonomiska frågor

### **Planavtal**

Kommunen och exploatören har upprättat särskilt planavtal avseende planläggning av berörd fastighet. Planavtalet reglerar bland annat exploatörens åtagande av kostnader för upprättandet av detaljplanen.

### **Planavgift**

Fastighetsägaren bekostar planen och någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglovsgivning.

### **Exploateringsavtal**

Falkenbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige. Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och

exploatör om genomförandet av en detaljplan. Avtalet ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Kommunen och exploatören kommer att ingå ett exploateringsavtal för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet kommer att konkretisera exploatörens åtaganden avseende utförandet av för detaljplanen nödvändiga gemensamma anläggningar, samt ansvaret för att säkerställa att nödvändiga förrättningar, tillstånd och prövningar kommer på plats. Det enskilda huvudmannskapet medför att ansvaret för plangenomförandet överlämnas till exploatören och fastighetsägarna.

### **Planekonomisk bedömning**

Fastighetsägaren får kostnader för framtagande och genomförande av detaljplanen, och möjlighet till intäkter från försäljning av nya bostadsfastigheter.

Falkenbergs kommun förväntas inte få några kostnader för framtagande eller genomförande av detaljplanen. Det enskilda huvudmannskapet innebär att kommunen inte är aktiv i utförandet.

Byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark och allmän plats bekostas av berörd fastighetsägare eller exploatör. Exploatören bekostar även ersättning till delägare av samfälligheten Vesslunda s:10 som kommer att lösas in till viss del.

Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning för nya fastigheter och bildandet av gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Fastighetsägaren bekostar även anslutning till, och omprövning av, befintlig gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Exploatören ska även stå för eventuella ersättningar till påverkade fastighetsägare i samband med säkerställandet av rätten att släppa dagvatten till intilliggande fastighetsägare.

Energibolag med koncession i området, EON, får kostnader för utbyggnad av ledningsnät. Bolaget får intäkter från nätavgifter från nyanslutna kunder.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Ny bebyggelse i planområdet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp, Vesslunda ga:3. Nybildade fastigheter för bostadsändamål erlägger en ersättning för anslutning till gemensamhetsanläggningarna. De tillkommande bostadsfastigheterna ska också bidra till kommande drift och underhåll av anläggningen.

Utförandet av nybildade gemensamhetsanläggningar bekostas av exploatören, men kostnader för efterföljande drift och underhåll belastas alla de delägande fastigheterna. De nya gemensamhetsanläggningarna kommer ligga på Vesslunda 1:7 som är exploateringsfastighet varför ersättning för utrymme inte kommer utgå.

Vesslunda VA bedöms behöva omförhandla sitt avtal med VIVAB då ytterligare fastigheter ska förses med VA-tjänster. Exploatören ska stå för eventuella utökade kostnader.

### **Inlösen av mark**

Del av samfälligheten Vesslunda s:10 som ligger inom planområdet kommer att lösas in vid genomförande av detaljplanen. Vesslunda s:10 bedöms utgöra en onyttig samfällighet eftersom den inte under en längre tid nyttjats för det ändamål den är bildad. Fastighetsägaren till Vesslunda 1:7 ansvarar för inlösen. Delägarna till Vesslunda s:10 kan erhålla ersättning vid inlösen av berörd samfällad mark.

En mindre del av samfälligheten blir avskild från övrigt markområde och bör fastighetsregleras till en intilliggande fastighet, det vill säga Vesslunda 1:7 eller Vesslunda 5:5. Fastighetsregleringen görs inom den förrättning som initieras av ägaren till Vesslunda 1:7.

Ersättningen regleras i avtal mellan ägare till Vesslunda 1:7 och Vesslunda s:10. Finns ingen överenskommelse om ersättning när fastighetsregleringen genomförs kommer Lantmäteriet att bestämma en ersättning utifrån expropriationslagens eller fastighetsbildningslagens bestämmelser beroende på detaljplanens föreslagna markanvändning.



*Rött område visar del av Vesslunda s:10 som planläggs och behöver fastighetsregleras till Vesslunda 1:7 för planens genomförande. Blått område visar del av Vesslunda s:10 som blir över och sannolikt behöver fastighetsregleras till grannfastighet.*

## Utbyggnad och drift av allmän plats

Exploatör bekostar utbyggnad av allmän plats. Den allmänna platsen ska iordningsställas så att den kan användas för sitt planlagda ändamål. Planområdet planeras att bebyggas inom planens genomförandetid (5 år).

Nya samfällighetsföreningar ansvarar för drift av Åbroddsgatan samt för den allmänna plats som är har ändamål natur och tillgodoser området behov av dagvattenhantering.

Lokalgata, va-anläggningar och elledningar bör vara helt utbyggt innan byggnation av bostadshus färdigställs. Nedgrävning av eventuellt fibernät samordnas lämpligtvis med övrig ledningsdragning.

## Utbyggnad och drift av VA- anläggningar

Vesslunda VA som förvaltar en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp har kapacitet för ytterligare sex bostadsfastigheter vilket möter behovet från den kommande exploateringen. Det krävs dock en större dimension på anslutningspunkten inom Vesslunda 1:7. Det finns möjlighet att lägga en större ledning parallellt, eller att byta befintlig ledning mot en större. Detta beslutas av samfällighetsföreningen i samråd med exploatören under planens genomförande.

Fastighetsägaren bekostar och utför utbyggnad av ledningar för vatten av avlopp fram till befintlig anslutningspunkt inom Vesslunda 1:7.

Dagvattenhantering i form av svackdiken inom planområdet och ledning utanför planområdet byggs ut och bekostas av exploatör. Även säkrandet av erforderliga avtal och tillstånd ska säkras av exploatören innan anläggningarna byggs ut. Dagvattenanläggningarna ska utgöra en gemensamhetsanläggning under förvaltning av en samfällighetsförening som får ansvar för drift och underhåll av anläggningen.

## Konsekvenser

Nedan redovisas en sammanställning av de ekonomiska konsekvenserna för respektive aktör till följd av detaljplanens genomförande.

| Fastighet                 | Ekonomisk påverkan   |
|---------------------------|--|
| Vesslunda 1:7 (exploatör) | Erhåller byggrätter. Ska bekosta detaljplanens genomförande, inklusive lantmäteriatgärder och iordningsställande av allmän platsmark och åtgärder utanför detaljplan.<br><br>Ersättningskyldig till delägarna vid fastighetsreglering av mark från Vesslunda s:10. |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | Ska utge ersättning till Vesslunda 5:5 om avtalet för att släppa dagvatten så anger.   |
| Vesslunda 1:10                  | Får andelstal för drift av nybildad gemensamhetsanläggning för Åbroddsvägen.   |
| Vesslunda 1:16                  | Får andelstal för drift av nybildad gemensamhetsanläggning för Åbroddsvägen.   |
| Vesslunda 1:17                  | Får andelstal för drift av nybildad gemensamhetsanläggning för Åbroddsvägen.   |
| Vesslunda 5:5                   | Erhåller ersättning om avtalet för att släppa dagvatten så anger.  |
| Vesslunda s:10                  | Erhåller ekonomisk ersättning för mark som behöver lösas in för planens genomförande.  |
| <b>Gemensamhetsanläggningar</b> | <b>Ekonomisk påverkan</b>  |
| Vesslunda ga:3                  | Erhåller ersättning från inträdande fastigheter utifrån anläggningens värde och de inträdande fastigheternas tilldelade andelstal.<br><br>Föreningens avgift till VIVAB kan öka till följd av ett utökat nyttjande av VA-tjänster. |
| <b>Myndigheter och bolag</b>    | <b>Ekonomisk påverkan</b>  |
| EON                             | Får kostnader för att investera i utökat elnät. Får ersättning i samband med utökad kundkrets.   |
| VIVAB                           | Kan få större intäkt från VA-föreningen då fler fastigheter ansluts till VA-tjänsterna.  |

## Tekniska frågor

### **Tekniska åtgärder**

Planområdet ianspråktar jungfrulig mark och kräver inte några förberedande åtgärder för att kunna påbörja exploateringen.

Exploateringen är beroende att dagvatten från planområdet leds bort till Suseån utanför planområdet. Framkomligheten ska vara säkerställd innan detaljplanens antagande genom att undertecknade avtal mellan exploatör och berörda fastighetsägare är på plats.

Planområdet förutsätter ny infrastruktur i form av gator, ledningar och naturområde, samt standardhöjning av befintlig del av Åbroddsvägen.

## 8 Konsekvenser av planens genomförande

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

| Fastighet/samfällighet | Påverkan   | Ändamål/åtgärd  |
|------------------------|--|---|
| Vesslunda 1:7          | <p>Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder. Detaljplanen möjliggör avstyckning av sex fastigheter för bostadsändamål.</p> <p>Delar av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata och natur. Området kan styckas av till en marksamfällighet för planområdets allmänna platsmark eller kvarstå inom Vesslunda 1:7.</p> <p>Befintligt belastande avtalsservitut för avloppsrör ska bestå.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvartersmark för bostäder</li> <li>• Allmän platsmark, gata och natur</li> </ul> |
| Vesslunda s:10         | <p>Delar av samfälligheten planläggs som kvartersmark för bostäder. Berört område kan fastighetsregleras till Vesslunda 1:7 eller till avstyckade fastigheter för bostadsändamål.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvartersmark för bostäder</li> <li>• Allmän platsmark natur</li> </ul>           |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Delar av samfälligheten planläggs som allmän plats natur. Berört område kan fastighetsregleras till Vesslunda 1:7.</p> <p>För att uppfylla villkoren för lämplig fastighetsbildning kan ett mindre område väster om detaljplanen behöva regleras till en intilliggande fastighet.</p> |  |
|--|--|--|

Planförslaget innebär att det bör bildas gemensamhetsanläggningar för allmän plats gata och natur samt dagvatten.

Planförslaget möjliggör att tomter för bostadsändamål kan avstyckas och säljas. Planen har bestämmelser om minsta tillåtna tomtstorlek.

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

## Miljökonsekvenser

### **Miljö kvalitetsnormer**

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

Vid exploateringen ökar föroreningsbelastningen något vad gäller halter och mängder, vilket är förväntat med avseende på att naturmark bebyggs med villor. Men med föreslagen dagvattenhantering är det bara belastningen för fosfor, bensen, kadmium, kvicksilver och nickel som ökar något jämfört med nuläget. Störst effekt på föroreningsbelastningen i detta fall har andelen hårdgjorda ytor inom planområdet, vilka därför föreslås begränsas i planen. Samtliga halter underskrider Falkenbergs kommuns uppsatta målvärden. Baserat på att flödet från planområdet är litet i förhållande till medelvattenföringen i Suseån och att halterna är låga bedöms exploateringen inte enskilt ge någon påverkan på recipientens status och heller inte äventyra möjligheten att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer. Detsamma gäller grundvattenförekomsten Heberg.

Risken för eventuell lokal påverkan vid utloppet bedöms vara låg baserat på att beräknade värden underskrider uppsatta värden för maximalt acceptabel koncentration vid kortvariga föroreningsstoppar. Således bedöms också risken för

påverkan av vattenkvaliteten i stort, Natura 2000-området Grimsholmen och de båda naturreservaten varalåg.

## Sociala konsekvenser

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

## **9 Medverkande**

Planen har utarbetats av Planenheten i samverkan med avdelningar och enheter på Falkenbergs kommun.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun