



FALKENBERG

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för handel med drivmedel och för volymhandel

Reparatören 7 m fl

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2016-06-03, rev 2017-02-28
Laga kraft 2017-04-21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
1.1	Allmänt	3
1.2	Bakgrund till planuppdraget	3
2	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA	3
2.1	Planens syfte och huvuddrag	3
2.2	Planens handläggning, förfarande och tidplan	4
2.3	Läge, areal och markägförhållanden	4
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
3.1	Översiktliga planer och detaljplan	5
4	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
4.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	6
4.2	Miljö kvalitetsnormer	6
4.3	Strandskydd och biotopskydd	7
5	BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	8
5.1	Sammanfattning	8
5.2	Kommunens ställningstagande	8
6	FÖRUTSÄTTNINGAR	8
6.1	TRAFIK	8
6.2	HÄLSA OCH SÄKERHET	9
6.3	TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
7	PLANFÖRSLAG	10
7.1	BEBYGGELSE	10
7.2	HÄLSA OCH SÄKERHET	11
8	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	11
8.1	ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
8.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	11
8.3	EKONOMISKA FRÅGOR	11
9	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
10	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2016-06-03, rev 2017-02-28
- Plankarta och illustrationskarta, 2016-06-03, rev 2017-02-28

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

1 INLEDNING

1.1 ALLMÄNT

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL 2010:900). All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl a anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom delöversiktsplaner (DÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras sakägare och olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Bygglovsnämnden beslutade 2014-06-19 att bevilja bygglov för ny handelsbyggnad på fastigheten Reparatören 7. Beslutet innebar en avvikelse från gällande detaljplan. Vid utbyggnaden av handelshuset anlades en parkeringsplats på byggnadens norrsida i strid med gällande detaljplan och i strid med beviljat bygglov. Bygglovsnämnden beslutade 2015-01-22 om rättelse och vitesföreläggande som överklagats av fastighetsägaren. I samband med detta ansökte fastighetsägaren om planändring, varvid begäran om rättelse fick avvakta utgången av planarbetet.

Kommunstyrelsen beslutade 2015-08-11 att stadsbyggnadskontoret planuppdrag för prövning av ny detaljplan där befintliga förhållanden skulle prövas.

Samråd genomfördes mellan den 22 juli och den 31 augusti 2016.

Granskning genomfördes mellan den 23 november – 21 december 2016.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva pågående användning, för handel med drivmedel och för verksamhetsändamål (ex sällanköpshandel), genom planprocess. Därmed

bekräftas pågående verksamhet för bensinstation och för handel med skrymmande varor inom planområdet.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

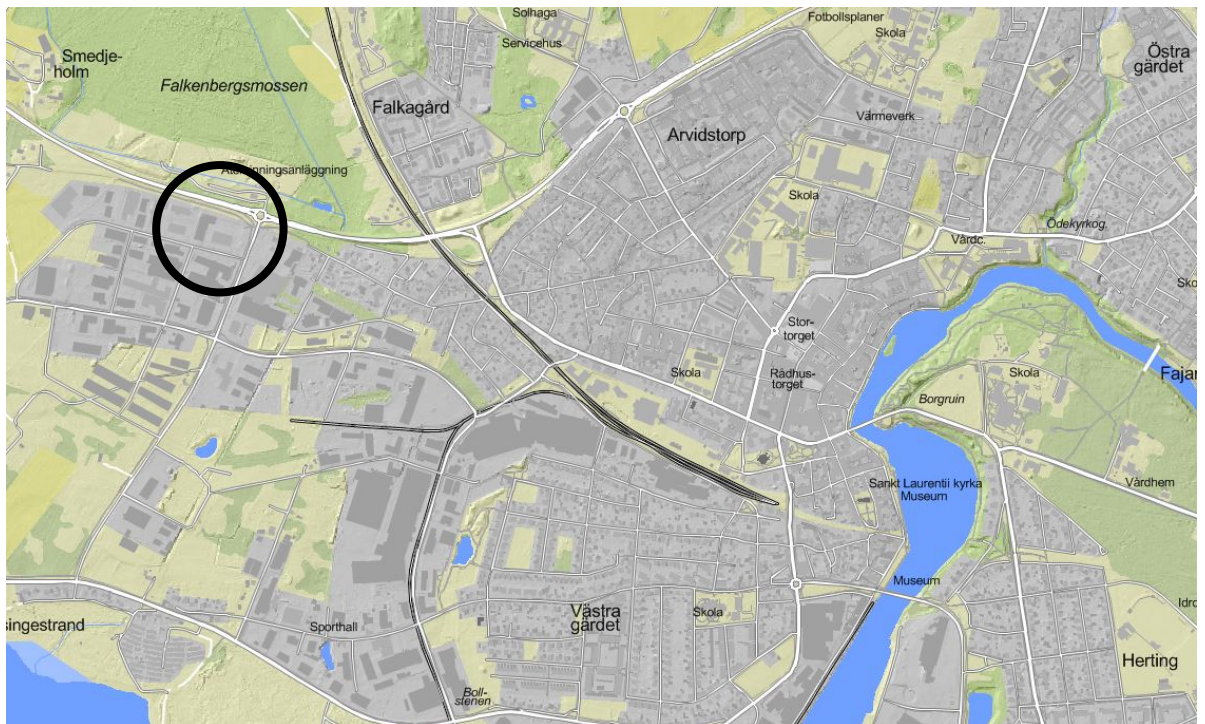
Kommunstyrelsen gav 2015-08-11 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva ny detaljplan. Ärendet bedrivs med ett standard förfarande.

Bedömningen är att uppdraget kan nå ett antagande under 4:e kvartalet 2016.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i västra delen av Falkenbergs tätort. Området avgränsas i norr av vägområdet för 767, kringleden med parallell cykelväg. I öst av vägområde för Industrivägen med parallell cykelväg. I väster avgränsas området av pågående verksamheter, i söder av Oktanvägen. Planområdet är cirka 16000 m² stort.

Marken inom planområdet ägas av privat fastighetsägare.



Planområdets placering i Falkenberg.



Planområde med befintlig verksamhet inom planområdet.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

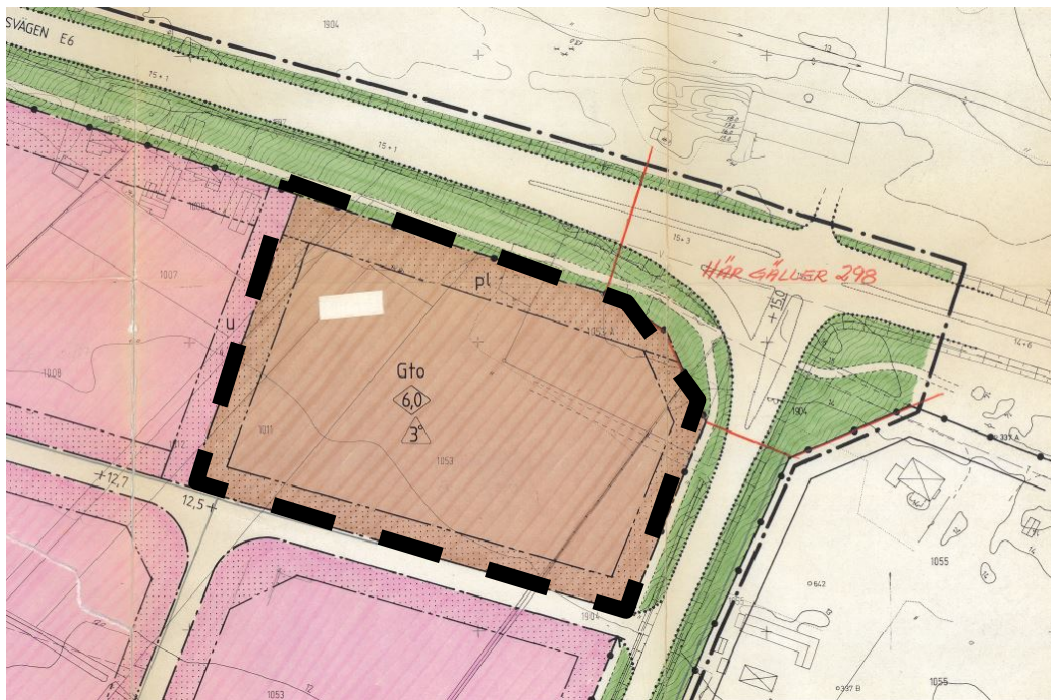
3.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER

Gällande översiktsplan. ÖP 2.0, vann laga kraft den 27 juni 2014. Planområdet är markerat som befintlig tätort.

Gällande delöversiktsplan, Delöversiktsplan för centralorten, antagen 2007-06-28 § 115. Planområdet anges för Vägservice; befintlig och föreslagen.

3.2 DETALJPLAN

Gällande detaljplan, Smedjeholm IV stg 1005 m fl, vann laga kraft 1979.



Planområde och utsnitt ur gällande detaljplan.

Gällande detaljplan anger bestämmelse Gt som är område för bensinförsäljning med samhörigt bilserviceändamål till en byggnadshöjd om 6 meter med en maximal taklutning om 3°. Bestämmelse "pl", mot infartsvägen i norra delen av planområdet, avser "skyddsbalte" vilket innebär ett planterat skyddsområde som inte kan bebyggas eller användas för upplag eller för parkering.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Planområdet ligger inom område som är utpekad som riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken, samt riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Eftersom planområdet ligger i en befintlig tätort och dessutom redan är ianspråktaget för bebyggelse bedöms riksintressena dock inte påverkas av planförslaget.

4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

Vid all bebyggelseplanering ska gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten beaktas.

Luft

MKN för utomhusluft, enligt Luftkvalitetsförordning (SFS 2010:477), omfattar kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 2,5), kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium och nickel. För dessa miljökvalitetsnormer har det

fastställts en tidpunkt då normerna ska vara uppfyllda. Om det finns risk för att någon MKN inte kan uppfyllas i tid skall ett åtgärdsprogram tas fram.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljökvalitetsnorm för luft som följd av ett genomförande av planförslaget då det inte är problem med MKN luft i Falkenbergs kommun.

Vatten

Inom EU-samarbetet antogs år 2000 ett gemensamt ramdirektiv för vatten, det så kallade Vattendirektivet, vilket innebär att alla medlemsländer ska arbeta systematiskt för att bevara och förbättra kvaliteten i sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten. Målet är att nå god vattenstatus i alla vattendrag till 2015 (ett mål som i många områden nu förlängts till 2021) och att nuvarande status inte ska försämrats.

Vattendirektivets kvalitetsmål har i Sverige formulerats som miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. MKN för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås samt vid vilken tidpunkt och är styrande för myndigheter och kommuner vid tillämpning av lagar och bestämmelser. Kommunen ska aktivt verka för att vattenkvaliteten för alla sjöar, vattendrag och kustvatten i kommunen uppnår god ekologisk och kemisk status i enlighet med direktivet och att grundvatten i kommunen kan klassas som god kemisk och god kvantitativ status i enlighet med direktivet. Nuvarande status ska inte heller försämrats.

Kemisk status för grundvatten och ytvatten

Grundvatten klassificeras med avseende på kemisk och kvantitativ status. För kemisk status och kvantitativ status i grundvatten används klasserna ”god status” och ”otillfredsställande status”. Alla Falkenbergs grundvattenförekomster uppnår god kemisk och kvantitativ status. Övergödningsproblemen hittar vi främst i jordbrukslandskapet nära kusten. För kemisk status i ytvatten används klasserna ”god status” och ”uppnår ej god status”. Alla våra ytvatten uppnår dock god kemisk status, exklusive kvicksilver.

Ekologisk status för grundvatten och ytvatten

Ekologisk status på ytvatten bedöms i fem klasser: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig status. Idag uppnås god ekologisk status i 54 % (30 av totalt 56) av våra klassade vattendrag. Inga av våra kustområden uppnår god ekologisk status. I kustområdet uppnås inte god ekologisk status på grund av övergödning, miljögifter och främmande arter.

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

4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskydd.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

5.1 SAMMANFATTNING

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagande om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

5.2 KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

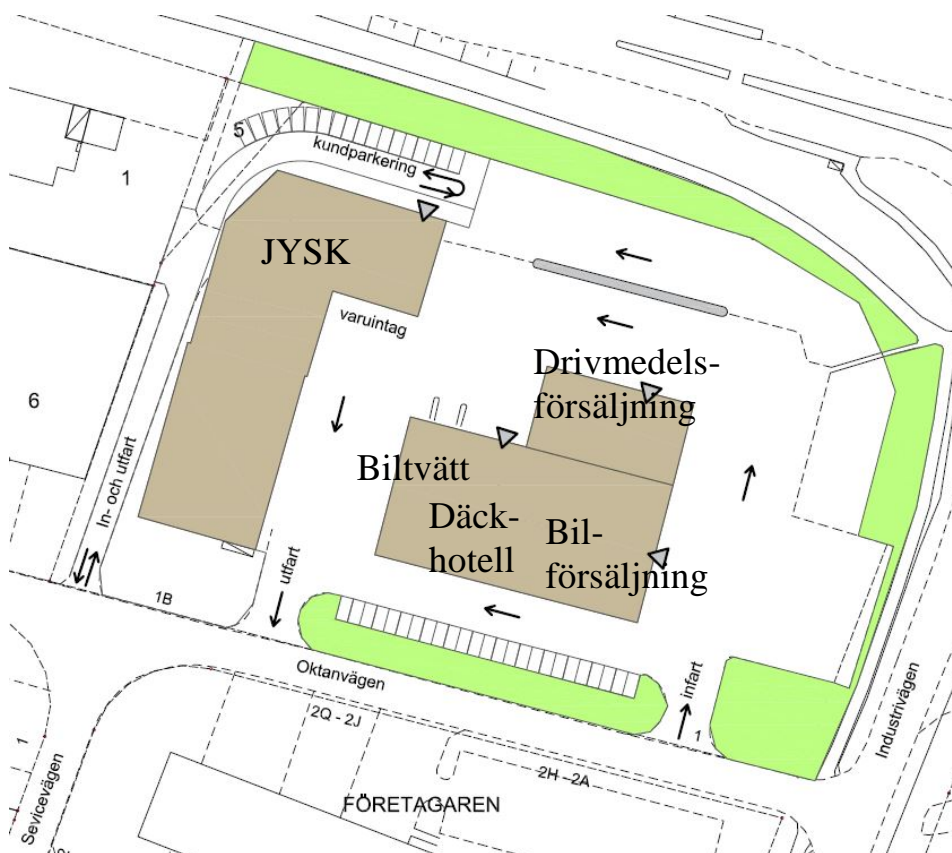
Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsbild

Planområdet ingår i ett större område som i huvudsak är handel med skrymmande varor, lager och mindre verksamheter. Mellan planområdet och väg 747 finns en grönremsa med cykelväg.

Inom planområdet bedrivs idag bl.a. bensinförsäljning, Jysk möbelförsäljning, däckhotell, och bilförsäljning.



Pågående verksamheter inom området.

6.1 TRAFIK

Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 767, Kringleden, och "Sandlåderondellen". Tillåten hastighet för väg 767 är 70 km/h och trafikmätning utförd 2015 visar en ÅDT på ca 7660 fordonrörelser/dygn, varav 579 utgjordes av tunga fordon. Planområdet avgränsas från vägen av en zon med klippt gräs. Väg 767 är statlig.

Gång- och cykel

Norr och öster om planområdet finns gång- och cykelvägar med koppling till det övergripande gång- och cykelvägnätet i Falkenberg.

Kollektivtrafik

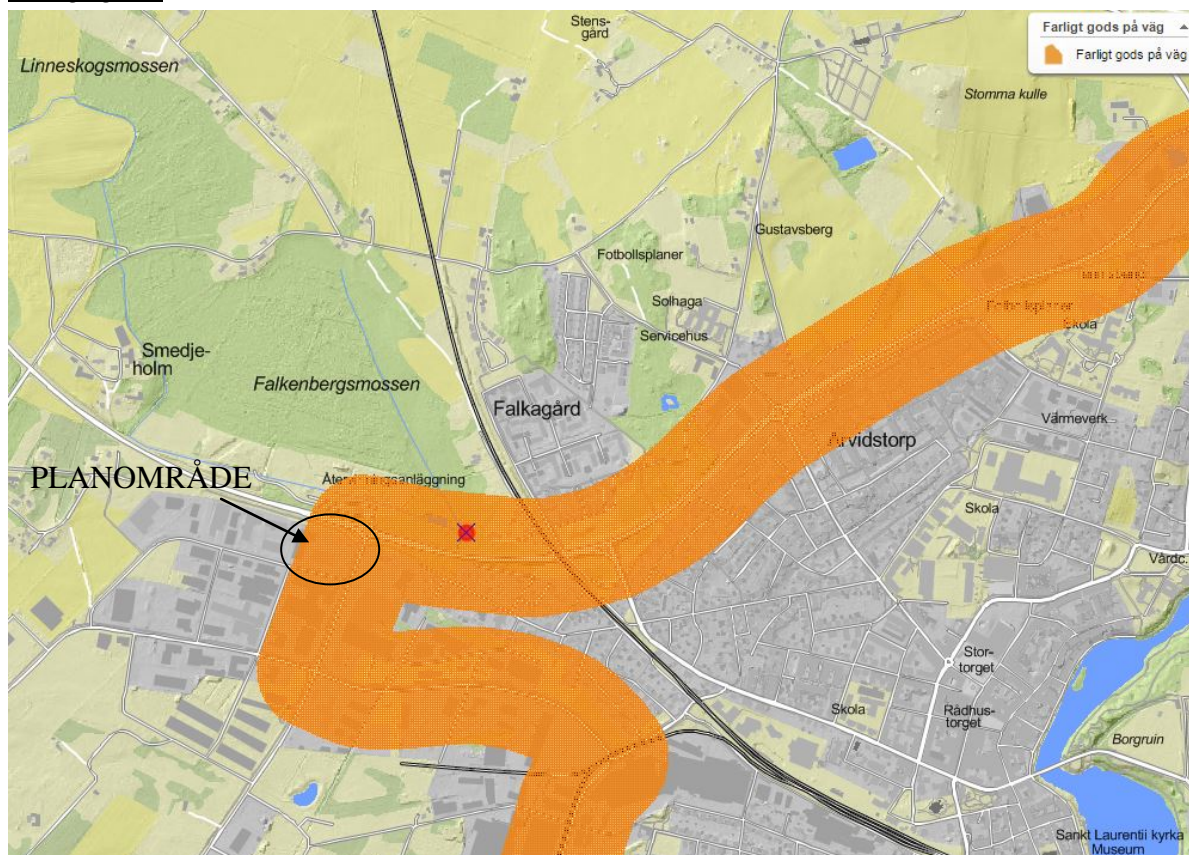
Längs väg 767, strax norr om planområdet finns busshållsplats som trafikeras av Länstrafik linje 652 och Falkenbergs stadsbuss linje 7.

Gator och parkering

Planområdet angörs med bil från Oktanvägen och parkering finns idag anordnat inom fastigheten.

6.2 HÄLSA OCH SÄKERHET

Farligt gods



Stråk för farligt gods enligt gällande översiktsplan.

Planområdet angränsar till väg som är markerad i gällande översiktsplan som väg för farligt gods.

Brandfarlig verksamhet

Pågående verksamhet av handel med skrymmande varor och handel med drivmedel är godkänd och följer upprättad brandskyddsbeskrivning (upprättad, 2015-02-16) och riskutredning för fastighet reparatören 7 (upprättad, 2015-01-27). Byggnader är uppförda enligt de brandklassningskrav som ställts med hänsyn till skyddsavstånd och för avvikelser från de skyddsavstånd som anges enligt ”Lagen om brandfarliga och explosiva varor”, SFS 2010:1011.

6.3 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Värme, gas, el, bredband och opto

Befintlig verksamhet har tillgång till stadens tekniska system.

Avfall

Kommunal sophantering sköts av VIVAB.

7 PLANFÖRSLAG

Syftet med detaljplanen är att pröva pågående användning, för handel med drivmedel och för verksamhetsändamål, genom planprocess. Därmed bekräftas pågående verksamhet för bensinstation och för handel med skrymmande varor inom planområdet. Planförslaget gör det möjligt att anordna parkering där gällande detaljplan avsett skyddsplantering.

7.1 BEBYGGELSE

Bestämmelser följer det som anses som praxis för verksamhet vad gäller skala och volym. Område ej lämpande för bebyggelse anges som prickad mark. Källare är ej möjlig inom området.

Kvartersmark

Planbestämmelse



Drivmedelsförsäljning. Verksamhet.

Planbestämmelsen ger möjlighet att uppföra byggnad avsedd för drivmedelsförsäljning. Det går även att etablera verksamhet inom planområdet som kan vara lagerverksamhet, tillverkning och tillhörande handel, handel med skrymmande varor och liknande verksamhet.

7.2 HÄLSA OCH SÄKERHET

Drivmedelsförsäljning

Då det inom området ska gå att etablera drivmedelsförsäljning och annan verksamhet är det nödvändigt att för varje utbyggnad, ombyggnad och annan förändring följa upprättad brandskyddsbeskrivning med de brandskyddskrav som där ställs.

Farligt gods

Industrigatan som passerar öster om planområdet är en farligt gods-led. Detta ställer krav inom planområdet som tar hänsyn till riskbilden.

Följande planbestämmelser är tillförda plankartan:

Fasader som finns inom 30 – 50 meter från farligt gods-led ska utformas i obrännbart material.

Balkonger och uteplatser får ej finnas inom 50 meter från farligt gods-led.

Fysiskt skydd ska finnas som hindrar vätska och mekanisk konflikt mot farligt gods-led.

Byggnader som finns inom 50 meter från farligt gods-led ska ha en utrymningsväg som vetter ifrån farligt gods-led.

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare för byggnations- och anläggningsarbeten.

8.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområdet.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

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

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen om inte annat överenskommes.

9 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget överensstämmer med gällande delöversiktsplan och översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressen.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.

Planförslaget bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet betydande.

Planförslaget gör det möjligt att tillskapa parkering inom hela planområdet, där det tidigare funnits restriktioner.

Planförslaget befäster en befintlig situation och pågående verksamhet alstrar idag mycket trafik, föreslagen detaljplan innebär i sig ingen ökning av rådande trafiksituation.

10 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslag är upprättat av Daniel Axelsson FPR/MSA Tengbom (handläggare) och Erik Lönnerholm LAR/MSA Tengbom (uppdragsansvarig).

Tjänstemän i Falkenbergs kommun som medverkat är Johan Risholm (stadsarkitekt).

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Daniel Helsing
tf Planchef

Johan Risholm
Stadsarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2017-03-28 § 52
intygar:

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2017-04-21 intygar:

Johan Risholm
Stadsarkitekt

Johan Risholm
Stadsarkitekt