

Falkenbergs kommun

Granskningshandling

Detaljplan för besöksanläggning inom **Heberg 5:37 m fl**

Falkenbergs kommun, KS2023/133

Planbeskrivning

Upprättad 2026-01-20 reviderad 2026-09-01

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 illustrationskarta. 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, 2026-09-01

Plankarta och illustrationskarta, 2026-09-01

Övriga handlingar

Grundkarta, 2026-01-16

Fastighetsförteckning, 2026-09-10

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-06-03

Bilaga B Geotekniskt PM, 2025-05-23 C3S Miljöteknik

Bilaga C Miljöteknisk markundersökning, 2025-05-23 C3S Miljöteknik

Bilaga D Markteknisk undersökningsrapport, 2025-05-23 C3S Miljöteknik

Bilaga E Trafikutredning, 2025-11-27 Norconsult

Bilaga F VA- och dagvattenutredning 2025-12-19 TerrVia

Bilaga G Övergripande ekosystemkartläggning, 2025-12-29

Bilaga H Riskanalys, 2026-04-15 Norconsult

Bilaga I Lokaliseringsutredning, 2026-07-03

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhustorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Granskning 16 september – 7 oktober 2026

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-10-07 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Anna Nilsson anna.nilsson2@falkenberg.se 0346 – 88 50 13 / plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

Detaljplan för besöksanläggning inom Heberg 5:37 m fl 1
En detaljplan styr hur mark och vatten får användas 2
1 Inledning 5
2 Tidigare ställningstaganden 7
3 Avvägningar enligt miljöbalken 10
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan 14
5 Förutsättningar och förändringar 14
6 Teknisk försörjning 40
7 Genomförande av planförslaget 47
8 Konsekvenser av planens genomförande 53
9 Medverkande 54

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av befintlig verksamhet genom att möjliggöra för flertalet besöksintensiva användningar inom planområdet. Detaljplanen syftar även till att säkra en dagvattenhantering och tillräckliga genomsläppliga ytor inom planområdet samt säkerställa en god gestaltning kopplat till det exponerade läget från E6.

Planens huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheterna Heberg 5:37 där Laxbutiken huserar idag och den obebyggda fastigheten Skrea-Lynga 1:8.

Planförslaget möjliggör för flexibla användningar så att verksamheten kan fortsätta utvecklas över tid samt att tillförandet av nya verksamheter som komplettera och stärka den befintliga verksamheten. Idag finns det förutom restaurangen även försäljning över disk, flertalet konferens- och mötesrum. Förslaget möjliggör för byggnation Heberg 5:37 på 20 meter närmast E6/E20 vilket omsätts till ca 4-5 våningar samt och 21 000 kvadratmeter bruttoarea närmast E6/E20. Bebyggelsen kommer att vara väl synlig från E6/E20 och Västkustbanan och bidra till en tydligare entrésituation till Falkenberg.
Närmast järnvägen på Skrea-Lynga 1:8 möjliggörs bebyggelse upp till 16 meter vilket medger ca 2-4 våningar beroende på våningshöjd, samt en total bruttoarea (BTA) på 6000 kvadratmeter.

Inom planområdet möjliggörs det för flera olika användningar kopplat till besöksanläggning som; konferensanläggning med möjlighet till övernattning, ytor för större evenemang som mässhall, konserthus, kulturhus och museum, restaurang, café och kompletterande butiker. Verksamhet med koppling till tillverkning kopplat till livsmedel och hantverk samt kontor, transformatorstation, parkering och drivmedel.

Ytan för butik/handel begränsas till sammanlagt 5000 kvadratmeter BTA varav maximalt 1000 kvadratmeter BTA till livsmedel inom planområdet. Detta syftar till att tydliggöra ytor för handel och underlätta vid bygglovsgivning. Området är inte lämpligt som handelsområde med hänsyn till Falkenbergs Handelspolicy. Inom planområdet lämpar sig butiker som ses som ett komplement till respektive användning och Sverigeunika butiker som stärker varumärket inom design, konst eller möbler. Området bedöms inte vara lämpligt för större kontorskomplex, detta finns på andra utpekade platser längs E6/E20 och syftar inte till att skapa en konkurrens inom området utan ett komplement till besöksmålet.
Maximal yta för användningen kontor begränsas till 1000 kvm BTA med kravet att den måste integreras i andra byggnader.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2023-10-31 kommunstyrelsen i uppdrag att upprätta förslag på detaljplan för Heberg 5:37 m fl i syfte att pröva förutsättningar för verksamheter.

Planarbetet påbörjades 2025-01-22.

Samråd var 11/2-11/3 2026

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

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:6.

Preliminär tidplan

Samråd vår 2026

Granskning höst 2026

Antagande vinter 2026 / vår 2027

Planbesked | Samråd | **Granskning** | Antagande | Laga kraft

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 8 km sydost om Falkenberg. Planområdet avgränsas i öster av E6, i söder av Göteborgsvägen 767 samt i norr och väster av jordbruksmark. Planområdet är cirka 7,1 ha stort.

Fastigheterna Heberg 5:37 och idag obebyggda Skrea-Lynga 1:8 är privatägda. Laxbutikens historia började med fiskodlingar som Christer och Margareta Lagnell startade i slutet av 1970-talet. De exporterade lax till Europa och öppnade en liten laxbutik i Heberg samhälle.



Planområdet redovisas med skrafferad blå färg, fastighetsgränser med gulstreckad linje

Planområdet angörs med bil ifrån Göteborgsvägen och avfart 49 från E6/E20. Med buss från busshållplats Lynga Gård och via befintlig gång- och cykelväg längs Göteborgsvägen.
Marken inom planområdet ägs av en privat fastighetsägare.

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:

1. Utbildning och omsorg med hög kvalitet
2. Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
3. Sveriges bästa näringslivskommun

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan ligger planområdet delvis inom restriktionsområde för farligt gods på väg E6 och järnvägen. E6 och Västkustbanan är utpekade leder för farligt godstransporter. Inom 150 meter runt farligt godsleder bör en utredning göras vid förändrad markanvändning. Planområdet ligger inom bedömningszon för regional kraftledning samt i anslutning till farligt godsled (E6/E20) samt järnväg. Det har genomförts en riskutredning kopplat till farligt godsleder som visar att föreslagna markanvändningar är lämpliga.



Bild från ÖP 2.0

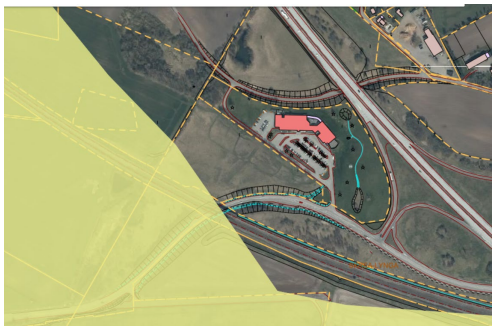


Bild visar utpekad jordbruksmark i gul/grön kulör

I översiktsplanen är en mindre del av Skrea-Lynga 1:8 utpekat som värdefull jordbruksmark där stor restriktivitet kopplat till bebyggelse gäller (Bilaga I Lokalseringsstudie).

Planläggningen följer översiktsplanens 2.0 huvudstrategier främst avseende strategi nummer ett (1). *Strategi 1 – planera för en hållbar samhällsutveckling* som anger att Falkenberg ska vara en attraktiv kommun för boende, besökare och företagare. Planförslaget förstärker den befintliga bebyggelsestrukturen i serviceorter genom att förtäta och komplettera där det redan är byggt. Planläggning för sammanhållen bebyggelse ska enbart ske i de prioriterade stråkens knutpunkter, serviceorter och noder. Planförslaget drar nytta av det exponerade läget för verksamheter vid stadens infarter och ställer krav på god utformning.

Översiktsplanen anger att Heberg är en av sex tätorter som ingår i det område som benämns som Mellanbygden med sammanlagt ca 7400 invånare. Mellanbygden ligger strategiskt i kommunen med relativt korta avstånd till Falkenberg, järnvägsstationen och E6. Planområdet tillhör tätorten Heberg som även är en av de nio (9) noder där goda kommunikationer och goda förutsättningar för bibehållen service finns.

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen 2.0 avseende att detaljplanen tangerar en större utpekad yta för värdefull jordbruksmark. Motiv till avvikelsen är markeffektivitet och att planförslaget följer fastighetsgränserna. Byggnation ut till fastighetsgräns är inte möjlig och strandskydd fortsatt gälla för 25 meter från vattendraget i väster.

Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, är enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar. Planeringsstrategin för Falkenbergs kommuns översiktsplanering fastställdes 2024-04-23 KS2023/39. Relevanta delar av översiktsplanen är aktuella enligt 3 kap. 25 §. Plan- och bygglagen.

Planförslaget är inte förenligt med delöversiktsplanen i de ytor som inte är utpekat i rött (se bild på s9). Detta eftersom planläggningen omfattar en större yta än den röda angivna ytan i den fördjupade översiktsplanen som avser senare

ianspråktagande. Planförslaget bedöms vara överensstämmande med den fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

I fördjupad översiktsplan för Heberg (1996) anges H i rött –som anger handel i två delområden. Områdena beskrivs nyttjas till vägknutna verksamheter där det inom område 1 ska uppföras en kommunikationsnära vägrestaurang (med specialinriktning på laxrestaurang) i kombination med laxbutik. Område 2 har utlagts för eventuellt senare ianspråktagande.

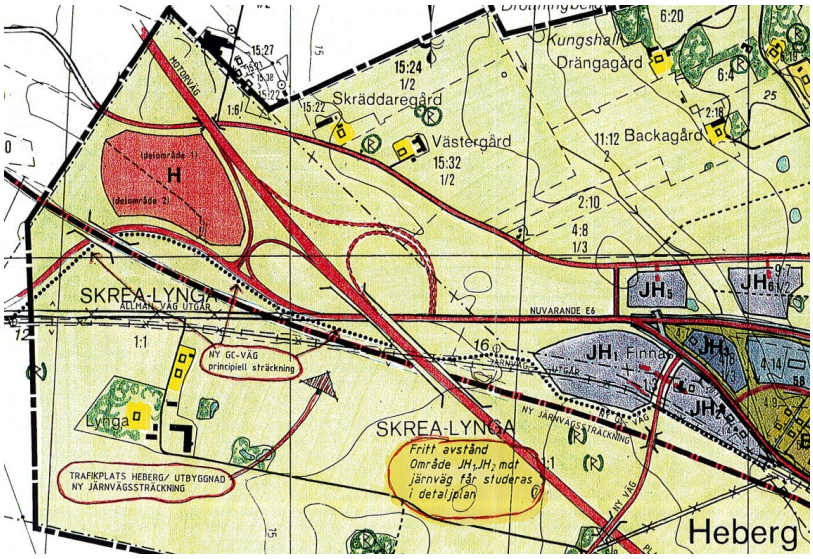


Bild på FÖP Heberg med Heberg 5:37 med utbyggnadsmöjlighet är markerat i rött

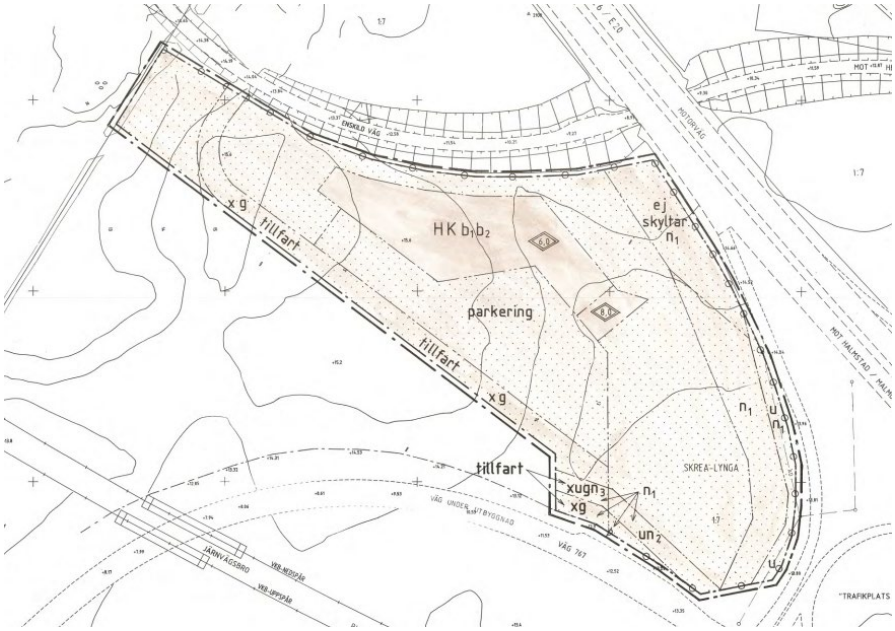


Bild visar detaljplanens avgränsning i blått och FÖPens område i rosa

Fördjupad översiktsplan för Heberg, antagen 1996-03-28 § 20. Fördjupad översiktsplan ses som ett vägledande kunskapsunderlag. I DÖP:en är även en del av Skrea-Lynga 1:8 utpekad som utbyggnadsområde för verksamheten.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av befintlig, gällande detaljplan B49 laga kraft 1995-10-26. Angiven markanvändning är HK Restaurang, handels- och utställningslokaler. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplan B49 upphävs i sin helhet i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft.



Bilden visar detaljplan B49

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

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 utveckling i enlighet med planförslaget.

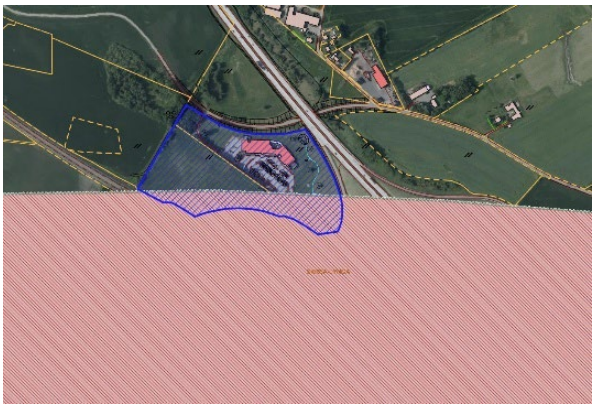
Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget. Föroreningsanalysen visar att den planerade utformningen av Heberg 5:37 inte bidrar till negativ påverkan på recipienten Suseån i relation till gällande miljökvalitetsnormer (MKN) se (Bilaga F VA- och dagvattenutredning.)

Riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattar delvis av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken.



Bilden visar en karta med avgränsning för riksintresse för rörligt friluftsliv (grön yta)



Bilden visar en karta med avgränsning för riksintresse för högexploaterad kust (röd yta)

Planområdet bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust negativt, detta då planområdet ligger i utkanten av riksintresset och avgränsas av väg 767 (Göteborgsvägen) från resterande del av riksintresset för kustområdet. Utbyggnad i dessa lägen påverkar inte i samma utsträckning som bebyggelse närmare kusten. Detta innebär att naturen närmast hav, strand och strandängar som kategoriserar kustområdet inte påverkas negativt.

Planområdet bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv negativt, detta då det inte bedöms vara något strövområde idag och att människor fortsatt kan vistas i området efter utbyggnad. Allmänhetens tillgänglighet genom fri passage bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Området närmast diket i väster är fortsatt strandskyddad och stora gröna ytor säkras inom planområdet med bestämmelser. Kopplingen till omgivande jordbruksmarker påverkas inte heller negativt.

Planområdet angränsar till riksintresse för kommunikation avseende körbanor/vägnät på E6 enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt, ingen inskränkning görs på området och påverkan på kapacitet utreddes i trafikutredningen där påverkan beskrivs under rubrik ”gator och trafik” och ”motortrafik”.

Planområdet ansluter till Västkustbanan som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt, detaljplanen innebär ingen inskränkning eller riskpåverkan på spårområdet.

Närmaste Natura 2000-område är Källstorps våtmarker som ligger cirka 2,5 km nordväst från planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt med tanke på avståndet och barriärer emellan enligt undersökning om betydande miljöpåverkan (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs av strandskydd för ett dike/vattendrag längs den västra fastighetsgränsen. Vattendraget bedöms vara ca 3,5 meter brett och omfattas därav strandskydd enligt de nya strandskyddsreglerna från 1/7 2025.



Bild visar strandskyddat diket i fastighetsgränsen

Planområdet berörs av strandskyddat område med 100 meter från dike/vattendrag som går längs västra fastighetsgränsen.

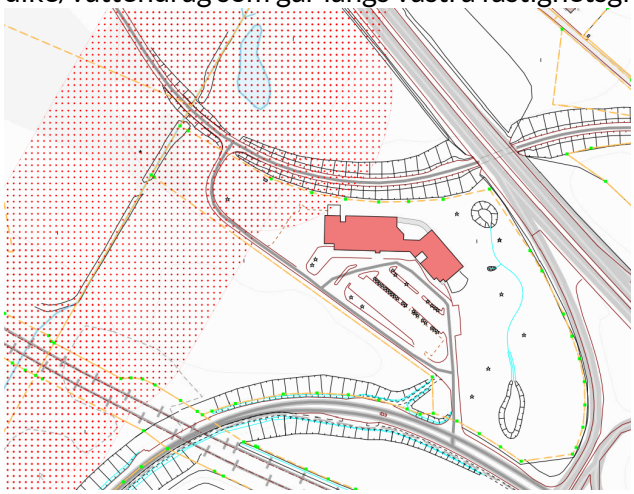


Bild visar röda prickar där strandskydd från diket gäller (ej strandskydd från damm)

25 meter av strandskyddat område bevaras för dike/vattendraget.

Syftet med att behålla en remsa med strandskydd är att värden för natur- och djurliv kan bevaras och att syftet med strandskyddet kvarstår. Allmänhetens tillgänglighet genom fri passage bedöms heller inte påverkas negativt av planförslaget. Planförslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets syften.

Resterande 75 meter strandskydd som finns inom planområdet föreslås upphävas i samband med detaljplanen. Detta görs genom planbestämmelse a[1.].
Kommunen gör bedömningen att särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet föreligger.

Strandskyddet föreslås upphävas i enlighet med 7 kap 18 c 18 d §§ i Miljöbalken (1998:808) enligt särskilda skäl 7 kap 18e pkt 4:
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.



Bild visar damm i norr och sydväst utanför detaljplaneområdet

Det finns en damm i norr, på fastighet Skrea-Lynga 1:7 ca 40 meter från detaljplanegränsen. Den omfattas inte av strandskydd enligt de nya strandskyddsreglerna då vattenspegeln är under 1 hektar (ca 1350 kvm).
På fastigheten Skrea-Lynga 1:7 där dammen i norr ligger avgränsas mot planområdet med av väg. Det finns en damm i sydväst, på fastighet Skrea 8:4 ca 50 meter från detaljplanegränsen. Den omfattas inte av strandskydd enligt de nya strandskyddsreglerna då vattenspegeln är under 1 hektar (ca 950 kvm). Dammen avgränsas från planområdet med västkustbanan.

Planområdet berörs inte av biotopskydd.
Bedömningen är att träden vid den gröna ytan utmed vägen inte omfattas av biotopskydd och inte uppfyller allékraven utan har mer karaktären av ett buskage. Remsan bredvid vägen inne på Skrea-Lynga 1.8 omfattar både buskar, träd och sly.

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 jordbruksmark när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Motivering av ianspråktagande av jordbruksmark utvecklas i avsnitt 5 jordbruksmark, markens karaktär och vatten samt i lokaliseringsutredningen.

Planen 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.

5 Förutsättningar och förändringar

Jordbruksmark, markens karaktär och vatten

Jordbruksmark

Skrea-Lynga 1:8 utgörs av jordbruksmark i klass 5 och en mindre del som 6 och är cirka 3 hektar. Detaljplanområdet består i dagsläget till en del av åkermark som nyttjas till vall (gräs) idag.

Lagstiftningen i plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) pekar ut kommunen som ansvarig för att genomföra de viktiga avvägningarna kring den framtida mark- och vattenanvändningen inom kommunen. Lagstiftningen är också tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark.

I ÖP 2.0 har en större yta för värdefull jordbruksmark pekats ut. En mindre del av det sydvästra hörnet av Skrea-Lynga 1:8 tangeras av planområdet. Denna del har graderats till klass 6. Ett ianspråktagande av jordbruksmarken innebär inte en fragmentering av andra ytor av jordbruksmarkområden i närheten som idag brukas.

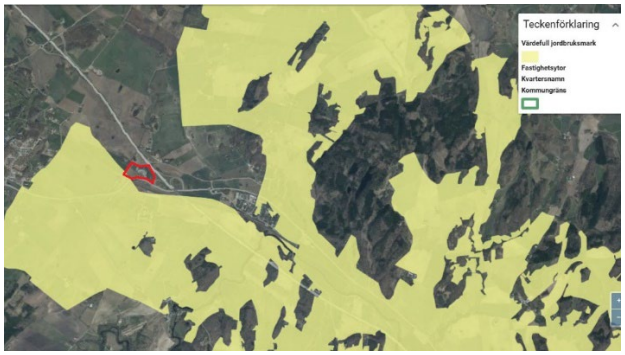


Bild på utpekad jordbruksmark i gul/grön kulör och planområde markerat i rött



Bild visar utpekad jordbruksmark i gul/grön kulör

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I lokaliseringsutredningen (Bilaga I lokaliseringsutredning) motiveras och utvecklas resonemanget med att ta jordbruksmark i anspråk för väsentligt samhällsintresse. Sammantaget bedöms föreslagen markanvändning utgöra ett väsentligt samhällsintresse utifrån Falkenbergs kommuns viljeinriktning och en bra hushållning av marken och därmed lämpligt att ta i anspråk. Ett effektivt markutnyttjande med relativt hög exploateringsgrad föreslås för att hushålla med marken.

Övergripande motiv:

- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra
- Lokaliseringen av bebyggelse och verksamheter bedöms vara lämplig utifrån beskaffenhet, läge och behov.
- Jordbruksmarken ligger i direkt anslutning till befintlig verksamhet där utbyggnad invid barriärer i form av väg eller järnväg påverkar annan möjlig utbyggnadsriktning.
- Ingen fragmentering av större jordbruksmarker
- Innebär en utveckling i prioriterat stråk (ÖP 2.0)

Markens karaktär

Högsta marknivån är ca +15,7 meter där marken sluttar till ca +11 meter mot väst och ca +12 meter mot öst.

Generellt utgörs marken av överst sandig mulljord som vilar på sand eller siltig sand / sand med lerskikt.

Vatten

Befintlig dagvattenhantering består av två torrdammar i öster med dike emellan där allt dagvatten samlas.

Grundvattennivåer uppmättes under april månad 2025 på tre punkter inom planområdet där grundvattennivån låg mellan 1,99-2,3 meter. Nivåerna varieras över årstid och mängd nederbörd. (Bilaga B, Geoteknisk PM.)

Fornlämningar

Det finns tre kända fornlämningar inom fastigheterna.
L1997:9888 boplats, L1997:1529 boplats och L2022-43 boplats.

Det behöver inte genomföras någon arkeologisk utredning i detaljplaneprocessen enligt Länsstyrelsen. Tillstånd för ingrepp i fornlämning krävs på två områden.

L1997:9888 (blå) ingen ansökan, ingen arkeologisk undersökning krävs.
Länsstyrelsen bedömer att en ändring av den antikvariska statusen ska utföras.

L2022:43 (röd) Fastighetsägarna måste ansöka om *tillstånd till ingrepp i fornlämning* i god tid innan byggnation för en slutundersökning. Ansökan kan skickas in när detaljplanearbetet pågår men beslut i frågan tas först efter detaljplanen vunnit laga kraft.

L1997:5429 (röd nära järnväg) Fastighetsägarna måste ansöka om *tillstånd till ingrepp i fornlämning* i god tid innan byggnation för en slutundersökning. Ansökan kan skickas in när detaljplanearbetet pågår men beslut i frågan tas först efter detaljplanen vunnit laga kraft.

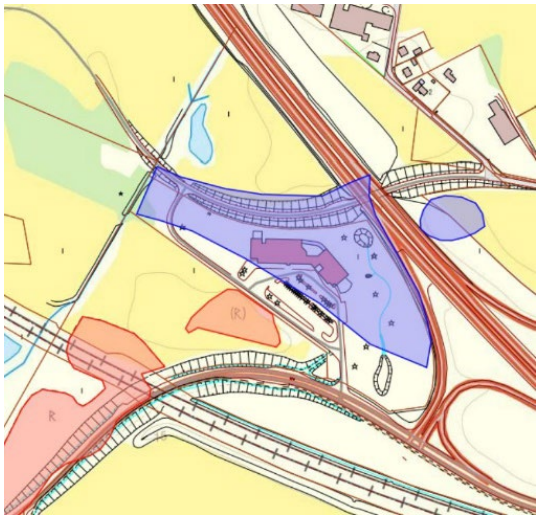


Bild på fornlämningar som markeras i blått och rött

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området. Den naturligt lagrade sandjorden eller lerjorden bedöms inte som sättningskänslig (Bilaga B, Geotekniskt PM).

Uppfyllnad med upp till ca 1 meter bedöms kunna utföras utan att betydande sättningar utvecklas. En detaljerad geoteknisk undersökning bör göras i samband med projektering för att ta fram mäktighet på lager med organiskt innehåll samt dimensionerande jordlagerföljd och värden till konstruktör inför sättnings-och bärighetsberäkningar.

Det finns lutningar på ca 1:5 ner mot Skreavägen och mot Göteborgsvägen. Bebyggelse vid slänter kan innebära skredrisk. I övrigt finns ingen risk för skred. Slänter är inte möjliga att bebygga.

Marktekniska och miljötekniska undersökningar har genomförts. Erhållna radonvärden varierar mellan ca 12,2–27,1 kBq/m3 viket ligger inom den lägre delen av normalriskintervallet. Byggnader ska utgöras radonskyddade som minst (Bilaga C, Miljöteknisk markundersökning).

Jordprover från skruvborrningen hade halter underskridande riktvärden för mindre känslig markanvändning. Vid sådana värden krävs då inte någon 28§-anmälan vid schakt enligt förordning (1998:899).

Den nya bebyggelsen bedöms inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller andra konsekvenser kopplat till järnvägsanläggningen eller statliga vägar. Detta behöver även beaktas i projekteringsskedet vid noggrannare undersökningar.

Förorenad mark

Ca 150/200 meter nordväst om planområdet fanns nedlagda Skrea barkdeponi som kan omfatta potentiellt förorenad mark i riskklass 3. Västkustbanan och E6 som är farligt godsleder kan innebära förorenad mark.

På fastigheten Heberg 15:22 låg AB Hebergs Såg och Träindustri vilket var ett sågverk med doppning med riskklass 3. Verksamheten avslutades 1981 och enligt MIFO fas 1 inventering bedöms spridningsrisken som låg. Verksamheten ligger cirka 170 meter nordost om planområdet.

Med hänsyn till de registrerade riskobjektens avstånd och karaktär bedöms risken som låg att föroreningar ska ha spritt sig till det aktuella planområdet. En markmiljöteknisk undersökning har gjorts för området.

Bilaga C, Miljöteknisk markundersökning, konstaterar ett lågt föroreningsinnehåll i jorden inom aktuellt område. Påvisade halter anses inte utgöra något hinder för planerad exploatering. Utförd undersökning är av översiktlig art vilket innebär att en kompletterande provtagning bör göras inför eller i samband med exploatering. Syftet med en sådan provtagning bör främst vara att klassa massor som omfattas av teknisk schakt för att säkerställa en korrekt masshantering. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt.

Översvämning

Planområdet ligger på ca +15,7 meter där marken sluttar till ca +11 meter mot väst och ca +12 meter mot öst.

I dagsläget har området och fastigheterna ingen översvämningsproblematik, därför rekommenderas samma sekundära rinnvägar som i dagsläget (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning). Avrinning sker åt öster. En remsa med 25 meter strandskydd till vattendraget i väster bevaras . Den ytan skapar även en marginal ifall översvämningsproblematik i framtiden skulle förekomma vid vattendraget. Vattendraget påverkas inte heller negativt av dagvatten eller skyfall från byggnation i området då vattnet endast leds åt öster.

Djurhållning

Ca 350 meter söder om planområdet ligger en hästgård med cirka 30 hästar. Detta bedöms inte påverka planområdet eller att verksamheten påverkas negativt av planläggning. Planläggningen bedöms inte påverka verksamheten eller djurhållningen negativt. Allergener från hästarna bedöms inte påverka området negativt eller ge upphov till störning i form av lukt eller allergener till planområdet med tanke på avstånd, barriär och markens beskaffenhet.

Landskapsbild, kulturmiljö, ekosystemtjänster

Landskapsbild

Planområdet är tydligt synligt från fyra olika platser där landskapsbild och utformning ses som särskilt viktigt. Från E6 södra och norra, från Skrea backe samt ifrån Göteborgsvägen (vid infarten) på närmare håll.
Från E6 bildar avfart 49 och Laxbutiken och de kommande verksamheterna en första entré till Falkenberg och blir som ett riktmärke. Här är syftet att skapa ett blickfång. Från Göteborgsvägen blir bebyggelsen synligare vilket är syftet.

Det finns en del träd längs vattendraget som är strandskyddat. Den tillsammans med annan vegetation inom och kring planområdet skapar en grönridå om en tittar på planområdet från Brune kulle. Idag upplevs inte Laxbutiken vara särskilt synlig från stora delar av kullen. Detta kan komma att ändras då det blir en betydligt högre exploatering än nuvarande 2 våningar. Det säkras fler träd inom området och god gestaltning av såväl byggnader och skyltar. Bedömningen är att förändringen i landskapsbilden från Brunekulle blir förändrad, då bebyggelsen blir mer synlig men att förändringen inte innebär en betydande negativ perspektiv på landskapsbilden.





Bilder visar befintlig byggnad



Gräsyta och dagvattenhantering mot E6.



Åkermark på Skrea-Lynga 1:8

Området bedöms inte ha några höga naturvärden generellt men har landskapselement som är värda att bevara. Grönytan och dagvattenhanteringen

längs E6 fyller en säkerhetsfunktion kopplat till avstånd till väg men innebär även ett visuellt värde som föreslås delvis ska bevaras.

På åkermarken inom Skrea-Lynga 1:8 slås gräset som vall ca 1 gång per år. En del av åkermarken på Skrea-Lynga 1:8, speciellt i utkanterna och slänterna är tänkt att bevaras. En del gröna, gräsbeklädda ytorna säkras med egenskapsbestämmelser för att dels bevara landskapselement men även för att bevara ytor för ekosystemtjänster.

Det finns en del träd i nordväst bredvid infarten mot Skreasträckan (björk mm), träd längs vägen (björk, sälg, buskage) samt en större poppel i väster på gräsmattan i närheten av transformatorstationen. Poppeln är ett träd som bör bevaras men har en begränsad livslängd och är generellt inget lämpligt solitärträd invid en allmän yta och får därmed inget skydd i detaljplanen.



Bilderna visa grönyta med träd och buskage längs den södra delen av vägen, träd och grönska invid parkeringen samt den stora poppeln väster.

Kulturmiljö

I planområdet finns ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Inom planområdet finns några fornlämningar som omfattar boplatser vilket tyder på att det historiskt sätt har varit en plats som människor har bott på. Inga fornlämningar är synliga.

Det finns en del konstverk inom området som skapar identitet och mervärde på platsen. Det finns fem fågelskulpturer gjorda av Jan E Forsberg (tidigare stadsarkitekt i Falkenberg) ut mot E6 i öster. Det finns även målade stenar som Dagmar Glenne målat, i öster, närmare befintlig parkering. Dessa är tänkt att bibehållas inom området (men kan flyttas vid behov) och ev kompletteras med mer konst.



Konst inom området

Det finns även en hårdgjord yta där det står ”LAX” vilket ses bäst från ett fågelperspektiv. Den fungerar som ett konstverk och inte som en utpekad helikopterplatta. Den nya bebyggelsen planeras i detta läge vilket gör att den kan försvinna på sikt.

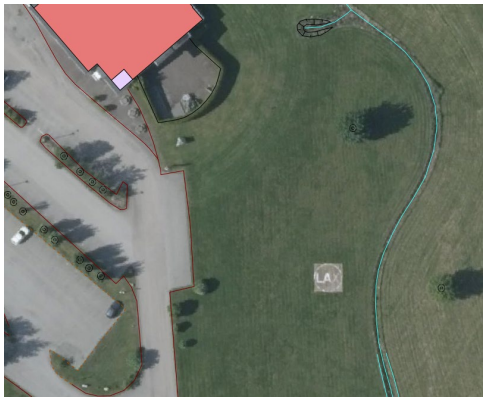


Bild på LAX ytan

Ekosystemtjänster

Planområdet har inventerats utifrån befintliga ekosytemtjänster. (Bilaga G, Övergripande ekosystemkartläggning.) Arbetet har en tydlig koppling till kommunens **mål 2: Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet** där bland annat följande står: ”För att nå målet ska vi arbeta med hållbarhet ur samtliga tre dimensioner: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi ska arbeta för att kommunen ska bli klimatpositiv och förbereda oss för klimatförändringarnas följdeffekter. Vi ska även säkra vattenförsörjningen, bevara den biologiska mångfalden och främja ekosystemtjänster.”

Aktuellt område besöktes i april 2025 och bedöms omfattas av följande av ekosystemtjänster:

1. *Biologisk mångfald*
2. *Pollinering*

3. *Luftrening, kolbindning, temperaturreglering*
4. *Bullerdämpning, visuellt skydd*
5. *Vattenrening-, närings-, flödesreglering*
6. *Rekreation, hälsa*

De flesta av ekosystemtjänsterna är knutna till de gröna ytorna samt till träd som finns längs interngatan med blandade träd (björk, sälg, asp mfl) samt andra enstaka träd som finns inom planområdet. Träd ger förutom biologisk mångfald även upphov till många reglerande ekosystemtjänster såsom vatten- och luftrening, flödes-, närings- och temperaturreglering samt bullerskydd. Träd och buskarna bidrar även till pollination genom att ek, forsythia samt sälg ofta används som föda av pollinatörer under tidiga vårvintern. (Bilaga G, Övergripande ekosystemkartläggning). Träden är även viktiga och fördelaktiga för att skapa en trevlig miljö samt behagligare temperaturer inom ytor med hög andel hårdgjord markbeläggning. Dessa bör bevaras i stor utsträckning eller ersättas med andra träd av kvalitet med krontäckning som bidrar till skugga. Bestämmelse ”n” som omfattar att träd ska placeras invid väg och parkering säkrar förekomsten av träd.

Egenskapsbestämmelserna anger hur många träd som minst ska bibehållas eller tillföras inom ytan men inte exakt var de ska placeras. Detta för att säkerställa träd inom ytan men att bestämmelsen är flexibel för framtida in- och utfarter. I övrigt ska regnbäddar enligt dagvattenutredningen finnas invid parkeringarna vilket även blir värmesänkande åtgärder.

Den gröna ytan ut mot E6 har en dagvattenhantering med dike och torrdammar som ger upphov till vattenrening samt flödes- och näringsreglering och har högsta renande, fördröjande och flödesreglerande effekt. Torrdammar skapar även andra möjligheter för biologisk mångfald (bilaga G, Övergripande ekosystemkartläggning).

Jordbruksmarken som omfattar en klippt gräsyta på Skrea-Lynga 1:8 nyttjas till hundpromenader och en promenadslinga bedöms kunna ge upphov till sociala vistelseytor och rekreation. Vid platsbesöket i början av april kunde utslagna narcisser och maskrosor ses på flera platser. Inom planområdet saknas det artrika betesmarker och blommande ängsvegetation.

Det finns ett område med sandmark med klass 4 som är en värdefull miljö som beskrivs i sandmarksprojektet och bör i möjligaste mån att sparas. Bestämmelse n4 införs som anger att blottad sand ska värnas om och inte hårdgöras eller planteras för att värna om livsmiljöer för vildbina.



Bilden visar gult område med klass 4 och orange sandmark (utanför (norr om planområde) med klass 3.

Norr om planområdet har den invasiva arten vresros observerats. Invasiva arter, och massor med invasiva arter, skall hanteras med varsamhet enligt riktlinjer för att minimera spridning. Bladverket från lupin påträffades även vid platsbesöket i april.

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad i två plan på Heberg 5:37 som har cirka 2700 kvm byggnadsarea och uppfördes 1996. Utöver detta finns uteplatser, parkering samt grönytor.



Planerad bebyggelse



En visualisering för det inre området skapad av Sköld Forsberg



En visualisering för området skapad av Sköld Forsberg sett från E6 södergående riktning



En visualisering för området skapad av Sköld Forsberg sett från E6 södergående riktning

Inom nuvarande Heberg 5:37 föreslås möjlig utveckling av Laxbutikens befintliga verksamhet med C- restaurang, Café och butiker. Det tillförs användningar R-besöksanläggning med precisering mässhall, konserthus, kulturhus, museum och butiker, samt O – tillfällig vistelse med precisering konferensanläggning, samt kontor. Användningarna kan kompletteras med bland annat butiker, spa och gym.

Byggnation inom Heberg 5:37 (närmast E6) får uppföras till maximalt 21 000 kvadratmeter BTA. Maximal yta för butiker och handel begränsas till 2000 kvadratmeter BTA varav 1000 kvadratmeter BTA för livsmedel. Resterande 4000 kvadratmeter för övriga butiker som kan sälja porslin, inredning, hantverk med mera. Det möjliggörs olika typer av handel som detaljhandel, handel med livsmedel och skrymmande varor. Kompletterande butiker beskrivs av exploatörerna initialt utgöras av Sverigeunika butiker som stärker varumärket inom områdena design, konst eller möbler. Syftet är att skapa möjligheter till butiksytor utan att möjliggöra för ett större handelsområde som inte bedöms som lämpligt. Utomstående kontorsplatser möjliggörs upptill 1000 kvadratmeter.

Högsta nockhöjd är 20 meter vilket möjliggör för ca 2-5 våningar med hög inre takhöjd. Hög inre takhöjd krävs vid lokaler för mässa, konserter, museum, showroom med mera. Utöver tillåten nockhöjd möjliggörs det för uppstickande byggnadsdelar som fungerar som utsmyckande detaljer upptill 20/25 m i enlighet med planbestämmelse f_6 och f_7.

Inom nuvarande obebyggda Skrea-Lynga 1:8 föreslås att byggnation får uppföras till maximalt 6000 kvadratmeter BTA. Högsta nockhöjd är 16 meter vilket möjliggör för ca 2-3 våningar med hög inre takhöjd.



En visualisering för området skapad av Sköld Forsberg sett från E6 norrgående riktning



En visualisering för området skapad av Sköld Forsberg sett från E6 norrgående riktning



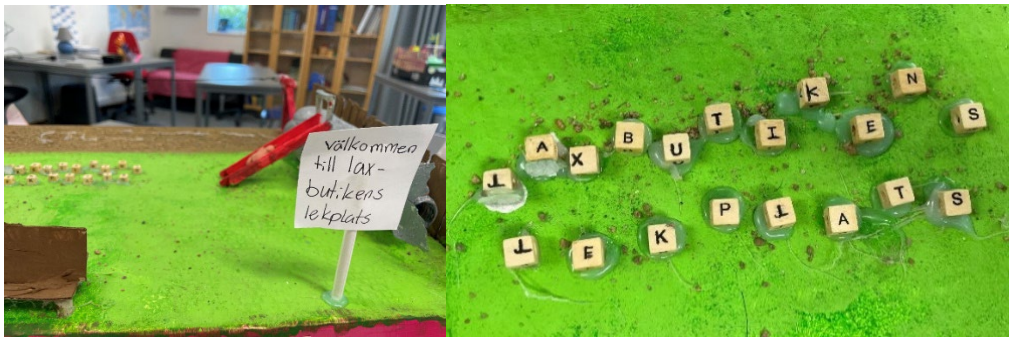
En visualisering av pylon av Sköld Forsberg

En yta i det sydöstra hörnet av detaljplanen medger uppförande av en pylon om maxhöjd +31 m över havet, vilket motsvarar max 18 meter ifrån befintlig marknivå. Pylonen får maximalt vara 20 kvadratmeter. Pylonen kan med nuvarande placering inte falla ut på vägbanan åt något håll. Gällande skyltning på fasader gäller bestämmelse f_3 gäller som anger att bildväxlande skylt inte får anordnas samt att placering och utformning av skyltar på fasad ska underordna sig och anpassas till byggnadernas arkitektur och volym. Bestämmelserna syftar till att motverka skyltar med reklam (eller distraherande skyltar) kopplat till trafiksäkerheten på anslutande vägar.

Planerad utemiljö

Exploatörerna ser behov av uteplatser, uteservering och en mindre lekplats till besökarna förutom behovet av parkeringsplatser. Syftet är endast en lekplats för yngre besökare som behöver aktiveras efter att ha suttit länge i bilen och här ska kunna bli av med spring i benen. lekplatsen syftar endast till korttidsvistelse då omgivningen har ett bakgrundsbuller från vägar och spår. Den föreslås ligga i anslutning till ställplatserna (enligt illustrationskartan) för att komma nära entrén och uteserveringarna. Lekplatsen skulle då behövas avgränsas mot körbanan om den angörs i anslutning till ställplatserna. En lekplats skulle även kunna placeras inom området med plantering i väster. Det finns inget krav på lekplats inom detaljplanen.

En lekplats behöver naturlig skugga, gärna från träd. Ett samarbete mellan Laxbutiken och Söderskolan har under många år pågått och det har lett till en rad olika idéer. Under 2025 tog sig årskurs 2 sig an utemiljön och gjorde modeller av hur det skulle kunna se ut i framtiden. Nedan visas ett axplock av förslagen. Förslagen är välutförda, lekfulla men även identitetsskapande både för platsen och varumärket. Att få involvera barn i skapandeprocessen ses som väldigt värdefullt.



Bilder visar modeller som barnen i årkurs 2 har tagit fram

Ett förslag var klossar att hoppa och leka på där varje kloss har en bokstav som sett ovanifrån sett stavar Laxbutikens lekplats.



Bilder visar modeller som barnen i årkurs 2 har tagit fram

Andra redovisade gungor, rutschkanor och yta för klättring var vanliga inslag. Även att miljön bör omfatta lek som är anpassad för olika åldrar. Vatten, lax och lek var de främsta inspirationskällorna. Tanken är att ta med någon av idéerna i skapandet av en lekplats inom området.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse med behov av fler parkeringsplatser vilket ofta innebär mer hårdgjord yta. Detta kan skapa lokala värmeöar och varma ytor sommartid. Maxtemperaturen för området under 2017-2025 uppgår till 34-36 grader. För att förhindra värmeöar finns flera planbestämmelser i syfte att säkerställa gröna ytor med planteringar och träd invid parkeringsplatserna (likt idag) som verkar temperatursänkande och skapar skugga. På illustrationen är det redovisat ca 380 parkeringsplatser vilket bedöms motsvara anläggningens sammanlagda behov utifrån en tolkning av parkeringsnormen.
FÖRSLAG: Detaljplanen reglerar att per 10 parkeringsplatser ska 1 träd planteras inom ytan för parkering. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet. Detta skulle leda till att 38 träd eller buskar ska planteras i anslutning till parkeringsplatserna vilket bedöms uppflytta målet att skapa gröna inslag vid parkeringsytorna.



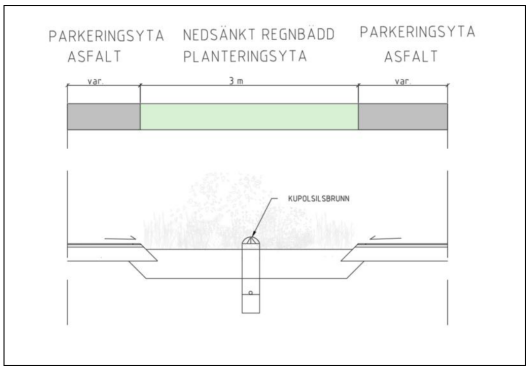


Bild på befintliga träd vid parkeringsplatserna. Bild visar nedsänkt regnbädd/planteringsyta

Parkeringsplatserna kan också anläggas som genomsläppliga ytor för att minska en värmereflekterande yta. Detta regleras inte i detaljplanen.

Grönare utemiljöer kommer även upplevas mer positivt för området. Områden med egenskapsbestämmelserna n_{1-2} har en bredd på ca 5 meter.
I dagvattenutredningen föreslås regnbäddar/planteringsytor mellan parkeringsplatser som leder till en nedsänkt kupolsilsbrunn som leder dagvattnet vidare till ledningen och dammen (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning). Dessa ytor är en förutsättning för dagvattenhanteringen och kan även kombineras med grönska och träd. Den rekommenderade storleken är 3 meter för att skapa goda förutsättningar för långsiktig hantering. Detta ska utföras även på ytor där inte egenskapsbestämmelser ”n” gäller.

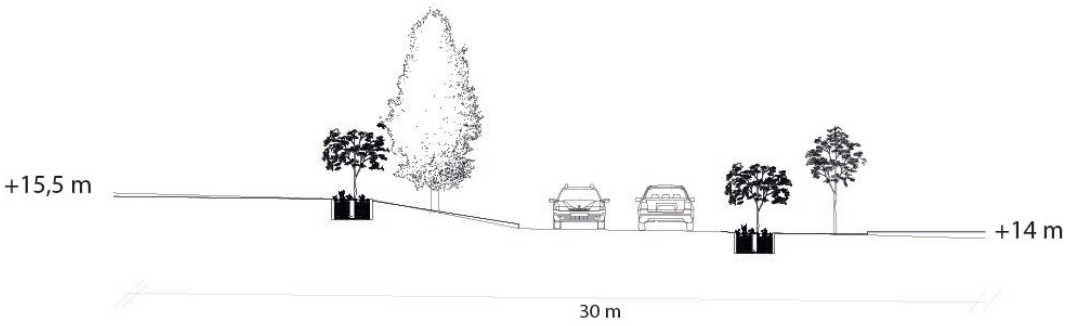


Bild visar sektion över väg med nedsänkt regnbädd/planteringsyta

Planförslaget

Det finns flera tillåtna markanvändningar inom kvartersmarken där vissa är preciserade. En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Användningarna är besöksintensiva och inkluderar komplement som parkering, lager och personalutrymmen till respektive användning.

Yta för butiker och handel samt yta för kontor begränsas, ytorna avser hela planområdet oaktat om avstyckningar görs. Ytan ska redovisas i bygglovet.

Kvartersmark

C_1 Restaurang

Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Användningen preciseras till Restaurang. Syftet är att användningen ska inkludera Restaurang, café, bageri, försäljning med livsmedel i användningen. Även komplement till användningen ingår i bestämmelsen som parkering, lastområde, utrymmen för anställda.

R_1 Mässhall

Användningen Besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Användningen preciseras till mässhall. Syftet är att användningen ska inkludera mässhall, utställning och showroom samt kompletterande butiker.
Tex möbler, bilar eller övrig utställning.

R_2 Konserthus

Användningen Besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Användningen preciseras till konserthus. Syftet är att användningen ska inkludera utrymmen för olika evenemang samt att musikevenemang ingår i användningen. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger och parkering.

R_3 Kulturhus

Användningen Besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Användningen preciseras till kulturhus är tillåtet inom användningsområdet. Syftet är att användningen ska inkludera utrymmen för kultur, design och konst i användningen. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger och parkering.

R_4 Museum

Användningen Besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Användningen preciseras till museum. Syftet är att användningen ska inkludera utrymmen för museum och utställning. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger och parkering.

O_1 Konferensanläggning

Användningen Tillfällig vistelse omfattar tillfälliga övernattningarna av icke varaktig karaktär men att verksamheten är varaktig karaktär. Användningen preciseras till Konferensanläggning. Syftet är att användningen ska inkludera

möjlighet till tillfällig övernattning likt hotell till gäster/ restauranggäster, konferens, mäss- eller konsertgäster. Planen möjliggör inte för bostäder. Avser även vidareutveckling av befintlig konferensanläggning med uthyrning av kontor. Användningen syftar även till coworking i egen verksamhet. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara butiker, restauranger, spa, gym och parkering.

Z_1 Verksamheter – Tillverkning, hantverk

Användningen Verksamheter med preciseringen tillverkning med begränsad omgivningspåverkan ingår. Verksamheterna ska vara av icke störande karaktär. Syftet är att möjliggöra för tillverkning, produktion eller förädling eller liknande verksamhet kopplat till livsmedel eller hantverk. Exempel på användning kan vara bryggeri, chokladtillverkning eller laxrökeri. Exempel på användning inom hantverk kan vara möbel- och tapetserarverkstad, konst eller design. Avsikten är inte att skapa en industri.

G Drivmedel

Användningen Drivmedel används för området för hantering och försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning. Drivmedel och laddning av elfordon ingår i användningen. Syftet är att användningen ska inkludera olika drivmedel och elladdning. Gas som drivmedel är ej lämpligt med tanke på att det kräver större skyddsavstånd som inte är möjligt att uppnå inom detaljplanen. Skyddsavstånd till andra verksamheter görs genom prickmark.
Även komplement till drivmedelsverksamheten ingår i användningen.

P Parkering

Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Syftet är att användningen ska inkludera Parkering för bilar, cyklar, bussar och ställplatser för husbilar dock inte lastbilar. Inom parkering tillåts parkering i ett dygn och därmed övernattning inom markerade platser, detaljplanen möjliggör inte för camping. I användningen ingår komplement till parkeringen som till exempel parkeringsautomater, laddstolpar, belysningsarmatur med mera, men även planteringar och gräsytor. Parkering kan även lösas inom andra användningar inom kvartersmark.

E_1 Transformatorstation

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Användningen preciseras till transformatorstation. Syftet är transformatorstation för el.

K Kontor

I användningen Kontor ingår kontorsplatser och tjänsteverksamhet till exempel advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor. Användningen får inte

innebära en störning för omgivningen till exempel att den saknar utomhusverksamhet eller har låg besöksverksamhet samt liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Bestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsindelningsbestämmelser
Maximalt 4 fastigheter tillåts inom planområdet

Syfte är att möjliggöra för några avstyckningar inom planområdet. Detta förutsätter att gemensamhetsanläggning för tex interngata och dagvatten.

Markens anordnande och vegetation
Per 10 parkeringsplatser ska 1 träd planteras

Syftet är att säkerställa att motverka värmeöar vid parkeringsytorna samt skapa skugga och säkerställa dagvattenhantering i enlighet med VA-utredningen.

Utformning
Kontor får inte placeras i fristående kontorsbyggnad utan ska integreras i andra byggnader

Syftet är att inte skapa separata kontorsbyggnader utan att användningen ska inrymmas och komplettera andra användningar. Bestämmelsen ska motverka möjligheten till kontorskomplex eller kontorsbyggnader

Utnyttjandegrad
Största sammanlagda yta för butiker är 5000 kvadratmeter BTA varav 1000 kvadratmeter BTA för livsmedel inom planområdet

Syftet är att möjliggöra och begränsa för tillhörande handel. Bestämmelsen avser bruttoarea och ska motverka möjligheten till ett handelsområde. Ytan ska inkluderas i den totala byggrätten. Ytan avser bruttoarea och den sammanlagda ytan gäller oaktat om planområdet delas upp i flera fastigheter.

Största sammanlagda yta för kontor är 1000 kvadratmeter BTA inom planområdet

Syftet är att möjliggöra för externa kontorsplatser i mindre omfattning. Ytan avser bruttoarea och den sammanlagda ytan gäller oaktat om planområdet delas upp i flera fastigheter.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnad.
Ytan med prickmark mot strandskydd/väster och yta mot E6/öster syftar till att bevara vegetation likt befintlig situation/befintligt förhållande och förtydliga att

byggnader inte får uppföras. På yta vid drivmedelstationen syftar prickmarken att skapa bebyggelseavstånd/riskavstånd till drivmedel.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är <angivet> meter

Högsta tillåtna nockhöjd är 20 meter på Heberg 5:37

Avsikten är att tillåta en högre höjd för att möjliggöra en framträdande byggnad från E6/E20 som motsvarar ca fyra våningar med hög inre takhöjd. Syftet är att skapa ett landmärke då platsen utgör den södra entrésituationen till Falkenberg.

Högsta tillåtna nockhöjd är 16 meter på Skrea-Lynga 1:8

Avsikten är att medge en höjd som motsvarar en byggnad med två våningar med hög inre takhöjd eller en byggnad med tre våningar med normal takhöjd inklusive takkonstruktion.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Minst 5 st träd planteras inom egenskapsområdet

Avsikten är säkra träd av god kvalitet inom ytan för att skapa skugga, krontäckning och bevara landskapselementet som träden vid vägen idag utgör.

n_2 Minst 10 st träd ska planteras inom egenskapsområdet

Avsikten är säkra träd av god kvalitet inom ytan för att skapa skugga och bevara landskapselementet som träden vid vägen idag utgör.

n_3 Plantering med träd och buskar ska anläggas inom delar av egenskapsområdet

Avsikten är säkra grönstruktur genom flerskiktad läplantering, med fält-, busk-, och trädskikt inom del av området för att säkra kvalitativa utemiljöer.

n_4 Blottad sand ska värnas om och inte hårdgöras eller planteras.

Avsikten är att säkra och värna om livsmiljöer för vildbina.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat av allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avsikten är att säkerställa marktillgång för ledningsägare inom privat fastighet.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning

Avsikten är att säkerställa att anslutande fastigheter kan skapa en gemensamhetsanläggning för drift och gemensam dagvattenhantering för området samt åtkomst av väg och VA-ledningar.

Skydd mot störningar

m_1 Byggnadens fasad inom 30-50 meter från E6 ska vara i obrännbart material och glas klass EI-30 eller enligt gällande regelverk.

Avsikten är att säkra att fasad ut mot farligt godsled är tillräckligt tålig för att skapa motståndskraft vid störning eller gasexplosion.

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1 Endast en in- och utfart får anordnas

Syftet är att säkerställa att de två in- och utfarterna som finns idag är de enda som går att ha in till området. Egenskapsbestämmelsen ligger på dessa två platser inom planområdet.

Utformning

f_1 Balkong eller uteplats får inte placeras närmare E6 än 50 m till led eller räl

Avsikten är att säkerställa att det inte skapas platser för människor inom detta område. Bestämmelsen är kopplad till människors hälsa och säkerhet så de inte påverkas negativt av att vistas i/vid byggnaden med tanke på risker från E6/E20 och Västkustbanan. Avståndet ska mätas från ytterkant asfalt på E6 körbana (inte avfartsramp).

f_2 Byggnader ska gestaltas med hög arkitektonisk ambition och omsorg. Fasad mot E6 ska gestaltas med variation i form, material eller kulör som uppfattas från långt avstånd.

Avsikten är att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet med en detaljeringsgrad som anpassas efter det längre betraktelseavståndet och hastigheten som E6 medför.

f_3 Bildväxlande skylt får inte anordnas. Placering och utformning av skyltar på fasad ska underordna sig och anpassas till byggnadernas arkitektur och volym

Avsikten är att säkerställa att bildväxlande skyltar som bedöms som olämpligt inte kan uppföras. Skyltar med reklam eller andra distraherande skyltarfår inte uppföras i anslutning till E6. Skyltar ska underordna sig och anpassas sig efter byggnaderna och dess uttryck och form/volym.

f_4 Endast en pylon får uppföras till en totalhöjd av +31 meter. Skylten får max vara 20 kvadratmeter. Bildväxlande skylt ej tillåten. Bildväxlande skylt ej tillåten.

Avsikten är att endast en pylon kan uppföras samt att säkerställa att bildväxlande skyltar inte kan uppföras.

f_5 Placering och utformning av skyltar ska underordna sig och anpassas till byggnadernas arkitektur och volym

Avsikten är att säkerställa att skyltar ska underordna sig och anpassas sig efter byggnaderna och dess uttryck och form/volym.

f_6 Uppstickande byggnadsdel som är av utsmyckande art får uppföras över tillåten nockhöjd till en maxhöjd av 20 meter

Avsikten är att säkerställa en varierad fasadutformning och utanpåliggande gestaltning som kan sträcka sig något högre än tillåten nockhöjd.

f_7 Uppstickande byggnadsdel som är av utsmyckande art får uppföras över tillåten nockhöjd till en maxhöjd av 25 meter

Avsikten är att säkerställa en varierad fasadutformning och utanpåliggande gestaltning som kan sträcka sig något högre än tillåten nockhöjd.

f_8 Luftintag ska placeras bort från led eller spår eller på skyddad plats

Avsikten är att bebyggelse ska motverka föroreningar och reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatta sidan av närmsta led eller räl.

Utförande

b_1 Källare får inte finnas.

Avsikten är att inte möjliggöra för källare inom planområdet då det inte ses som lämpligt eller nödvändigt för föreslagen bebyggelse.

b_2 Marken ska vara genomsläpplig

Avsikten är skapa en genomsläpplig plats.
Syftet vid slänten är att tydliggra at marken inte får ändras eller hårdgöras.
Ytan vid parkering och det större träden syftar till att bevara mark och även möjliggöra för att införa blottad sand istället för gräs. Detta är önskvärt för att stärka och värna om den värdefulla sandmarken. Går att kombinera med lekplats/sandlåda.

b_3 Entréer ska vändas bort från led eller räl
Avsikten är att utforma utemiljön så den inte uppmanar till stadigvarig vistelse nära led eller räl. För att begränsa antalet personer som kan bli utsatta genom att inte placera balkonger, uteplatser, lekplatser och liknande intill leden.

b4 En utrymningsväg ska placeras bort från led eller räl

Avsikten är att minst en utrymningsväg ska placeras bort från leden.

Utnyttjandegrad

e_1 Största bruttoarea är <angivet> m2

Största bruttoarea är 21 000m^2 inom egenskapsområdet på Heberg 5:37

Största bruttoarea är 6000 m^2 inom egenskapsområdet på Skrea-Lynga 1:8

Största bruttoarea är 500 m^2 inom egenskapsområdet på tomen för drivmedel

Avsikten är att möjliggöra och begränsa den totala byggrätten inom användningsområdet. Bestämmelsen inkluderar butiksytor.

Upphävande av strandskydd

a_1 Strandskyddet är upphävt

Avsikten är att delvis upphäva strandskyddet 25-100 meter från vattendraget för att möjliggöra för ny byggnation och utveckling. 25 meter av strandskyddet bibehålls för att värden för natur- och djurliv ges förutsättningar att bevaras.

Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning har inte tagits fram då planområdet inte omfattas av bostäder.

Risk

Planområdet ligger inom riskområdet för västkustbanan och E6 som är transportleder där farligt gods förekommer. Avståndet mellan järnvägens spårmitt och planområdet är ca 10 m och mellan E6 ca 20 meter från vägkant. Det har genomförts en riskutredning som berör risker kopplat till farligt gods (Bilaga H, riskanalys). Utredningen avgränsas geografiskt till transportlederna förbi den nya bebyggelsen och farliga verksamheter inom planområdet. Utredningen utgår från bedömningen att riskerna från E6 är dimensionerande för planområdet och utgångspunkten är E6:ans vägkant när det kommer till skyddsavstånd och skyddsåtgärder för farligt gods. Riskutredningen bygger på att E6/E20 är en rekommenderad väg enligt Nationella vägdatabasen (NVDB).



Bild visar E6 där farligt gods transporteras som utredningen utgår ifrån

Avfartsramperna ses som en separat del av E6 som inte påverkar varifrån avståndet kopplat till risk för farligt gods mäts och kommer därmed inte att redovisas vidare i utredningen (Bilaga H, Riskanalys).

Enligt ”Riskanalys för farligt gods i Hallands län” ska riskfrågor beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Utredningen utgår från användningen Tätort som omfattar centrumverksamhet, hotell och konferens. Handelsområden kännetecknas av kort vistelsetid för enskilda besökare, med besökstoppar med mycket hög personintensitet. Även de markanvändningar som kan kategoriseras som Kontor eller Industri, bedöms tillhöra Tätort just för att bebyggelsen är blandad. Då kontor placeras i samma byggnad som t.ex. centrumverksamhet gäller ändå skyddsavståndet för den mest känsliga bebyggelsen, som för samtliga markanvändningar är Tätort. Riktvärdena för skyddsavstånd och säkerhetshöjande åtgärder för Tätort appliceras därför konservativt genomgående på planområdet.

Ett bebyggelsefritt området på 30 meter hålls från E6 och 50 meter till Västkustbanan. Det planeras det för en drivmedelsstation inom planområdet, som är ytterligare en riskkälla att ta hänsyn till. Det planläggs för användningen Z - verksamhet som innebär att verksamheter ska vara av icke-störande karaktär med begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. Dessa verksamheter får även i mycket begränsad omfattning hantera ämnen som innebär risker för människors liv och hälsa. Risker för verksamheter inom detaljplanen bedöms således vara acceptabla. Riskutredning som tar hänsyn till samtliga riskkällor kopplat till farligt gods har tagits fram inom ramen för planförslaget.

I utredningen finns förslag på åtgärder för att skapa en säker miljö. Detaljplanen reglerar följande generella skyddsåtgärder:

- b_3 Entréer ska vändas bort från led eller räl
- b_4 En utrymningsväg ska placeras bort från led eller räl
- f_1 Balkong eller uteplats får inte placeras närmare än 50 m till led eller räl
- f_8 Luftintag ska placeras bort från led eller räl
- Prickmark mot väster kopplat till användningen drivmedel

Planbestämmelserna utgår från att led räknas från E6 vägbana inte avfarter Detaljplanen reglerar följande skyddsåtgärder för att bebyggelse ska kunna förläggas mellan 30-50 meter till E6:

- m_1 Byggnadens fasad inom 30-50 meter från E6 ska vara i obrännbart material och glas klass EI-30 eller enligt gällande regelverk.

Individrisken beräknas vara acceptabel på alla avstånd från Västkustbanan och drygt 40 meter från E6. Individrisken från Västkustbanan beräknas vara på en acceptabel nivå oavsett avstånd från järnvägen år 2045. En acceptabel risknivå föranleder att inga skyddsåtgärder krävs för att sänka individrisken från Västkustbanan.

Det finns inget förbud mot transporter av farligt gods på ramperna i trafikplats Heberg vilket gör att det *kan* transporteras farligt gods där. Andelen farligt godstransporter på ramperna i trafikplatsen uppskattas motsvara mindre än 1 % av E6:ans samlade transporter. Detta inkluderar även tillskottet av drivmedelstransporter till den planerade drivmedelsstationen inom planområdet, som uppskattas ske med en frekvens om en till två gånger i veckan. Drivmedelsstationen är inte anpassad för lastbilar och möjliggör varken för paus eller drivmedelspåfyllnad av lastbilar. Drivmedelsförsäljningen ska bestå av bensin eller liknande och inte gas. Gas medför större skyddsavstånd och åtgärder som inte det inte möjliggörs för i detaljplanen. Drivmedel och vissa andra verksamheter kan kräva anmälan till miljö- och hälsoskydd eller miljötillstånd. I samband med tillståndsprövning och projektering ska gällande skyddsavstånd och eller försiktighetsmått uppnås samt koppling till miljökonsekvensnormer. Även luftkvalitet och luftföroreningar behöver tas i beräkning. I dagsläget finns det rekommendationer på att cisternernas påfyllningsanslutning inte får placeras närmare än 18 meter till busshållplatsen (tidigare MSB). Det finns goda möjligheter att placera cistern så att 18 meter följs. Denna busshållplats saknar väderskydd och bänk och betraktas inte som en plats där människor vanligen vistas. Den är dessutom avskärmad från planområdet i höjdled med en vall/slänt.

Generella skyddsavstånd om 50 meter till samlingsplatser utomhus så som lekplatser och uteserveringar, och 25 meter till annan bebyggelse än parkering hålls. Det finns goda möjligheter att utforma placering av station och cistern inom aktuell yta. Detaljplanen reglerar endast prickmark inne på användningsytan för drivmedel, där byggnad inte får uppföras mot väster. I övrigt finns inga andra skyddsåtgärder eller bestämmelser reglerat i detaljplanen för drivmedelsanvändningen utan då gällande krav och får utredas i samband med projektering och efterföljas i kommande bygglov.

Angående kumulativ risk. Att en olycka vid en riskkälla skulle kunna initiera eller förstärka en olycka vid en annan riskkälla bedöms som låg då sådana scenarier i regel kräver korta avstånd och avsaknad av fysiska eller topografiska barriärer. Förutsättningar som inte stämmer överens med aktuellt planområde. Dominoeffekter mellan transportlederna för farligt gods bedöms som mycket osannolika dels på grund av det stora avståndet mellan dem, dels på grund av att bebyggelsen i planområdet fungerar som fysisk barriär. Dominoeffekter mellan markanvändningen verksamheter, drivmedelsstation och transportleder för farligt gods bedöms vara mycket osannolika på grund av stort avstånd, naturliga höjdskillnader och fysiska barriärer. Sammantaget bedöms därför den kumulativa risknivån vara acceptabel för planerad markanvändning, utan behov av ytterligare riskreducerande åtgärder utöver de föreslagna.

Samhällsrisken (flera personer inom samma område samtidigt) från E6 och Västkustbanan utvärderas utifrån Hallands läns angivna skyddsavstånd(basavstånd och reducerat avstånd). Ingen beräkning görs för samhällsrisk då vi följer riktlinjerna som Hallands länsstyrelse har tagit fram där

samhällsrisken bedöms som tolerabel utifrån typområdet ”tätort” som utredningen utgått från. (Bilaga H, Riskanalys).

Område för skylt är placerat 18 meter eller mer från E6/E20s avfartsramper och väg 767. Maxhöjd på +31 meter gör att maxhöjden på skylten inte kan bli högre än 18 meter då befintlig mark är ca +13 meter över havet.

För byggnader över 20 meter ska en flyghinderanmälan till Försvarsmakten skickas in innan byggnation påbörjas. Anmälningsplikten gäller byggnader över 20 meter utanför tätbebyggt område viket gäller för planområdet.

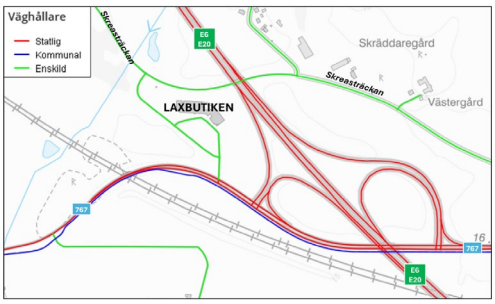
Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns 3,8 km (fågelvägen) på Fjärilsvägen 24 i Ringsegård med 32 platser. Kolla www.mcf.se för info om var skyddsrum finns.

Gator och trafik

Motortrafik

Planområdet kan angöras med bil från flera håll. Detaljplanen är starkt kopplad till fordonstrafik och utgör en del av ett motorvägsmot. Trafikverket är väghållare för både E6/E20 (120 km/h) och väg 767 (70 km/h) (Göteborgsvägen). Skreaträckan är enskild väg. Gatan inom planområdet är enskild och kommer att planeras som kvartersmark.



Bilden visar väghållare



Bilden visar trafiksituationen med bilvägar

Det har genomförts en trafikutredning (bilaga E, Trafikutredning) majoriteten av besöken sker idag via personbil.

I dagsläget har Laxbutiken årligen omkring ca 280 000 -300 000 besökare där dagsbesöken kan uppgå till ca 831 fordon per dag. Under högsäsong genereras ca 1100 fordonsrörelser varav ca 242 fordonsrörelser under maxtimmen.
Detta förespås öka efter exploatering till ca 500 000 besökare per år med jämnare fördelning över året med en ökning upptill cirka 1385 fordon per dag. Under högsäsong och maxtimme förväntas en ökning till maximalt ca 305 fordonsrörelser.

Trafikutredarna förutspår ett ökande antal besökare når platsen med buss och med cykel med tanke på närheten till Kattegattleden och ett generellt ökat val av hållbara transporter.

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur. Trafikutredningen och dess analyser visar på att utvecklingen av området inte innebär framkomlighetsproblem eller att någon påtaglig köbildning kommer att uppstå. Efter utbyggnad visar trafikalstring, trafikutvecklingen och svängfördelningar att de medför acceptabla belastningsgrader i samtliga korsningar i samtliga scenarier.

Utanför planområdet eller i gräns föreslås valfria förbättrande åtgärder för att gynna bland annat sikt och framkomlighet som är av vikt för trafiksäkerheten.

De siktproblem som identifieras avser fordon som lämnar Laxbutiken när det finns fordon i högersvängsfältet kan mildras genom en flytt av väjningspliktsmarkeringen. En flytt på tre meter närmare väg 767 så att kantlinjen istället hamnar två meter från kantlinjen mot väg 767. (Idag är väjningspliktsmarkeringen fem meter från kantlinjen). En sådan åtgärd är inget krav utan en föreslagen valbar åtgärd som behöver samrådas med Trafikverket.

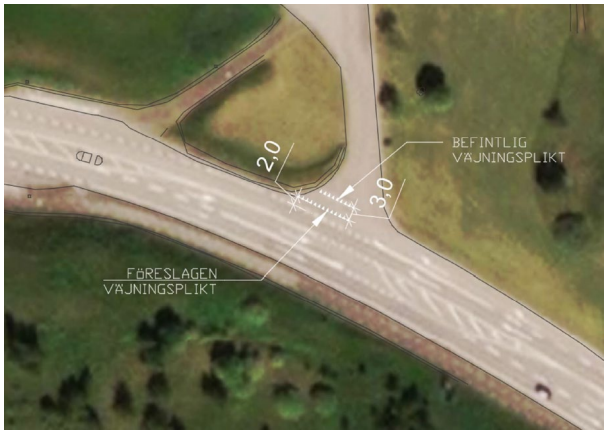


Bild visar flytt av väjningspliktsmarkeringen

En annan åtgärd som skulle innebära en förbättring för trafiksäkerheten är en minskning från 70 till 60 km/h vid infart och överfart. Detta skulle kräva att dialog förs med Länsstyrelsen och Trafikverket. Beslut om ändrad hastighetsbegränsning fattas av Länsstyrelsen.

Inlastning till verksamheter sker idag inne på området på kvartersmark. En drivmedelsstation har regler för avstånd kopplat till risker som ska följas.

Gång- och cykel

I nuläget sträcker sig gång- och cykelvägen mellan väg 767 (Göteborgsvägen) mellan Falkenberg och Heberg. Det planeras ett arbete att förlänga cykelvägen mellan Heberg och Slöinge genom att anlägga en cykelväg inom vägrenen längs väg

601. Detta ger förutsättningar till att i framtiden bli det mer attraktivt för besökare nå området via cykel då sträckan medger cykelväg från Halmstad till Falkenberg.

Sikten bedöms som god vid passagen både för biltrafiken och för de oskyddade trafikanterna som ska passera

Falkenbergs kommun ansvarar för väghållningen av gång-och cykelvägen.



Bild visar befintlig gång- och cykelpassage över väg 767 (Göteborgsvägen) samt busshållplatsen

Det finns en gång- och cykelväg från busshållplatsen upp till vägen inom området som avses bibehållas. Sträckan regleras inte på plankartan.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Lynga gård finns i anslutning till planområdet.
Området trafikeras av busslinje 350 och 351 mellan Falkenberg och Halmstad.
Turtätheten för 351 är ca en avgång per timme under dagtid på vardagar.
Turtätheten för 350 är lite glesare.

Parkering

Gällande parkeringsnorm som finns vid bygglovgivning ska följas. Det finns förutsättningar att klara krav på antal parkeringsplatser (även med laddinfrastruktur) samt angöring och tillgängliga parkeringsplatser.
På illustrationen är det redovisat ca 380 parkeringsplatser vilket bedöms motsvara anläggningens sammanlagda behov utifrån en tolkning av parkeringsnormen. Utifrån BTA och olika verksamheter.

6 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Spillvatten från delområden och byggnader leds via självfallsledningar med 5 % fall mot områdets huvudstråk. VA-paketet med lokala ledningar är tänkt att samlas i mitten av området, längs befintlig väg. Detta innebär att dricksvattenledningar, spill- och dagvatten samförläggs i gatan (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning). Där kan det placeras serviser till byggnader och för eventuella framtida avstyckningar. Det tillåts totalt 4 fastigheter inom planområdet.

Därifrån ansluts ledningarna till en gemensam allmän huvudledning vid u-område öster till den kommunala spillvattenledningen i söder som förstärks eller ersätts för att klara det nya flödet som uppgår till 17 l/s mot befintliga 8 l/s.

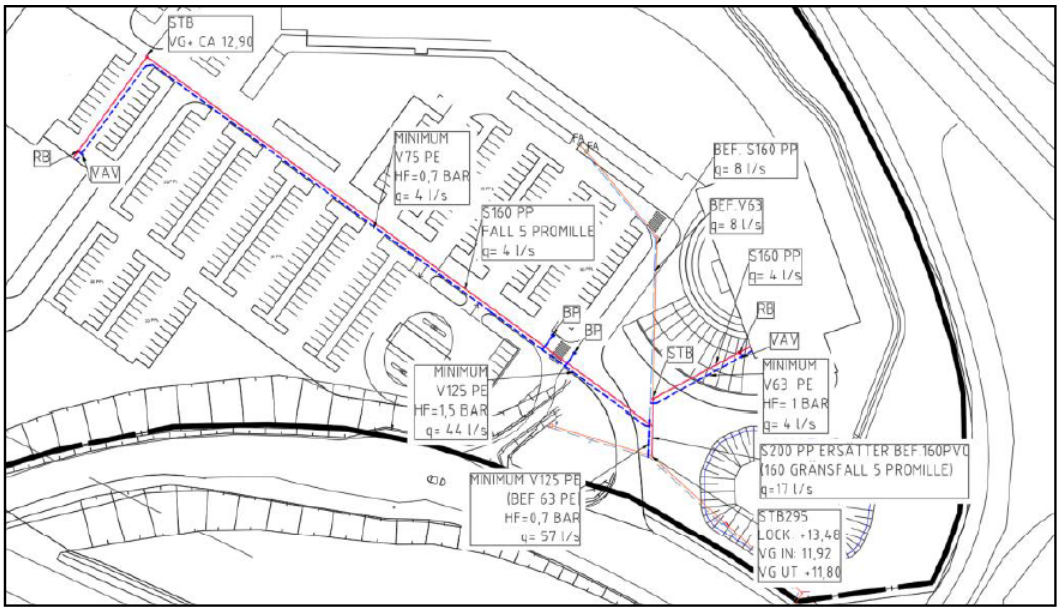


Bild visar spill- och dricksvattensystem inom fastigheten med blå och rosa linjer.

Vivab ställer krav på fordonsrelaterade verksamheter som är anslutna till spillvattennätet,

Dagvatten och skyfall

Idag finns en mindre dagvattendamm i nordost och ett dagvattenstråk som leder ned till en större dagvattendamm i sydost. Det finns ingen känd information om utlopp utan dagvattnet fördröjs och renas genom sedimentation och infiltreras lokalt på fastigheten. Möjligt utlopp kan dock finnas i den södra dammen, om sådant identifieras behöver det tas i beaktning i samband med projekteringsamt i samband med att dammen utökas. Vidare utredning av detta krävs i samband med utbyggnad. Vid nya och ändringar på dagvattenanläggningar ska anmälan ske till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Trafikverket har befintliga dagvattenledningar inom U-område ut mot E6. I befintlig detaljplan finns det en beskrivning att det kan ske en anslutning till trafikverkets ledning från dammen. Inget avtal kring detta är känt. Dagvattenhanteringen inom planområdet bedöms inte påverka statlig anläggning

(väg och vägområde, järnväg) negativt vid infiltration. Trafikverkets dagvattenledningar förses med U-område för skydd.

Dagvatten ingår inte i verksamhetsområdet utan ska hanteras lokalt. I och med detta frångås Falkenbergs kommuns VA-policy som anger att kommunen vanligtvis ska vara ansvarig för dagvatten och därmed upprätta verksamhetsområde. Enskilt huvudmannaskap för dagvatten gäller i denna detaljplan. Särskilt skäl som föreligger är att befintlig dagvattenhantering sker med enskilt huvudmannaskap och att det är en välfungerande anläggning samt idag består av en fastighet med goda möjligheter att lösa dagvattenfrågan lokalt på fastigheten. I VA-utredningen (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning) föreslås den norra dammen ligger kvar i sitt läge och storlek men att den södra dammen utökas. Diket som går mellan den norra och södra dammen dras om och att det bibehålls 10 meter på vardera sida för att säkerställa drift. Det bedöms finnas goda möjligheter at fortsatt ha enskilt huvudmannaskap även vid fyra fastigheter inom området genom att skapa en gemensamhetsanläggning för ändamålet dagvattenhantering.

Föreslagen utformning av den södra, utökade dagvattendammen innebär att befintliga vatten- och dricksvattenservisledningar hamnar i dammslänten. Vivab behöver tillgång till servisledningarna för drift och underhåll vilket säkras i u-området. Dammen bör kunna utföras i samband med projektering så att befintliga ledningar inte påverkas. Annars bekostas en ledningsflytt av exploatören. Gestaltning av dammen är även viktig då den ligger i blickfokus.

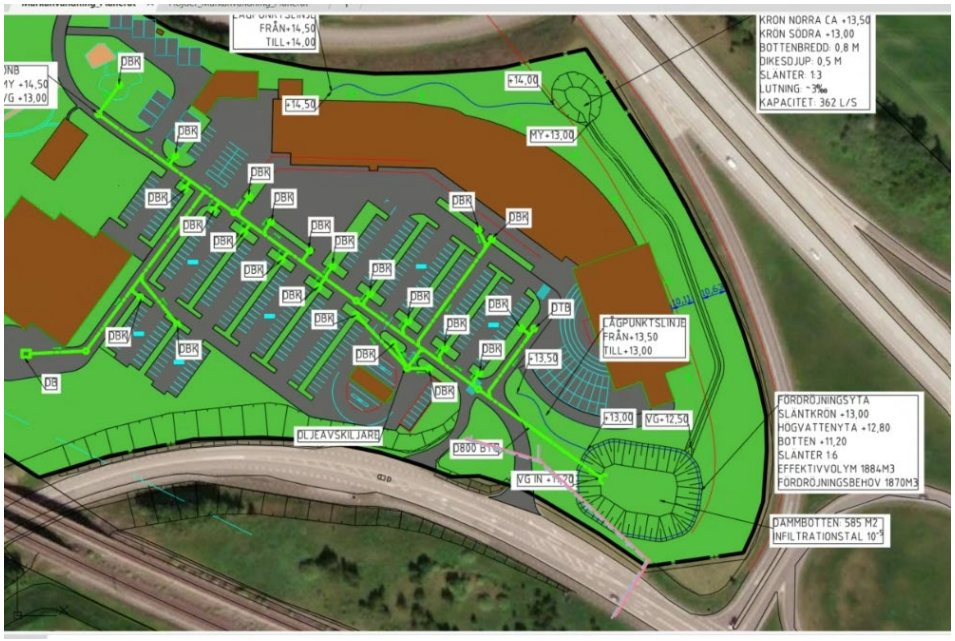


Bild visar dagvattenprincipen inom planområdet med avrinning till sydost

Dagvattenprincipen är att allt dagvatten fångas upp och leds till dammen i sydost via rännstensbrunnar, kupolsilsbrunnar och regnbäddar för att sedan ledas österut mot föreslagen fördröjningsyta och damm där det renas och fördröjs. Utsläpp från

området har förutsatts ske via infiltration i dammbotten vilket resulterar i ett infiltrationsflöde på 7 l/s.

Eftersom dagvattnet ska hanteras lokalt föreslås systemet bestå av både ledningar och av infiltrations- eller fördröjningsytor. Dessa är strategiskt placerade i områdets ytterkanter där det finns utrymme för grönytor och magasin. Principen samspelar med landskapsutformningen och dagvatten kan integreras i områdets gröna funktioner så att vatten kan fördröjas, infiltreras och skapa perkolation.

Avrinningen i både befintlig och planerad situation sker mot lågpunkterna i öster och söder. I Va-utredningen finns ett förslag på grov höjdsättning av området redovisad. De befintliga sekundära rinnvägar bibehålls för att undvika översvämningspunkter vid större regn och skyfall. Skyfallsscenarierna indikerar att kapaciteten i dammen överskrids vid 100-årsregn, men att avrinningsvägarna då följer samma riktningar som i dagens situation, vilket innebär att risken inte ökar så länge höjdsättningen stöttar hanteringen. Ingen höjdsättning eller nivå för lägsta golvnivå är reglerad i detaljplanen utan får fastställas i samband med projektering. En grov höjdsättning är gjord i VA-utredningen. Källare är inte tillåtet inom planområdet.

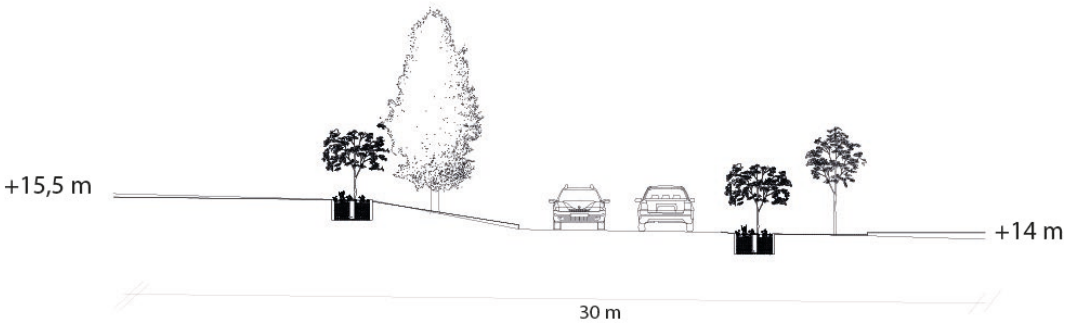


Bild visar sektion över väg med nedsänkt regnbädd/planteringsyta

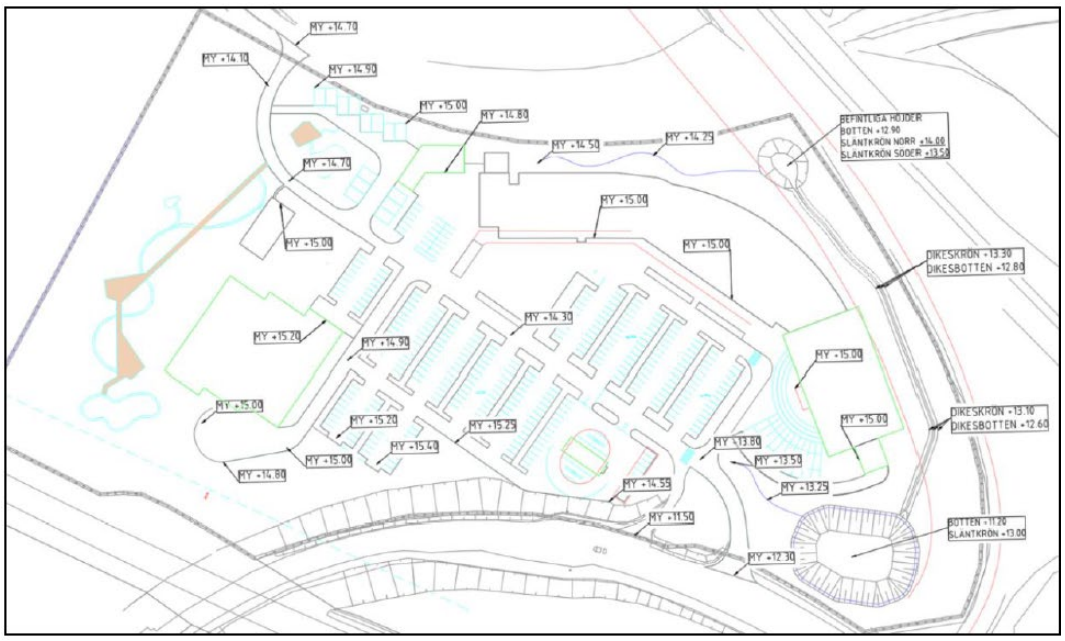


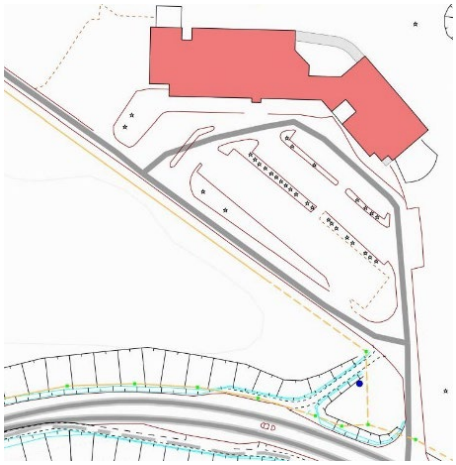
Bild visar grov höjdsättning som VA-utredningen har tagit fram för att säkerställa avrinning

Resultaten från föroreningsberäkningarna visar att inga riktvärden överskrids, varken i befintlig eller planerad situation. Tvärtom minskar halterna av flera parametrar i den planerade situationen, särskilt fosfor, suspenderad substans och olja. Ökningar i koppar, zink och kadmium är marginella och fortsätter ligga långt under riktvärdena. Slutsatsen att dagvattenlösningen är robust och miljömässigt hållbar även vid en betydande ökning av hårdgjorda ytor och trafik (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning). Att införa oljeavskiljare vid nya parkeringsplatser är en lämplig åtgärd.

Brandvatten och släckvatten

Brandvatten: Avsatt vatten som är tillgängligt för brandbekämpning via till exempel brandpost, brandvattenledning, cistern/reservoar.

Dricksvattennätet är utformat för att hantera både det dimensionerande dricksvattenflödet och brandvattenuttag.



Vivab har en brandpost i den södra delen som är markerad med en blå punkt.

Den brandposten bedöms kunna leverera 20 l/s som föreslås utökas med ytterligare en brandpost för att täcka områdets totala behov av 40 l/s.

Släckvatten: Avser det vatten som faktiskt används vid en räddningsinsats för att släcka en brand.

Drivmedelsstation faller under industri/handel till hög exceptionell brandbelastning med behov av vattenförsörjning med 40 l/s. Fördelat på två brandposter med 20 l/s vardera. Om dricksvattenledningarna saknar kapacitet från släckvatten säkerställas genom intern lösning tex i form av en brandvattenreservoar/cistern (Bilaga F, VA- och dagvattenutredning). Drivmedelsytan föreslås sänkas ned för att skapa tät yta.

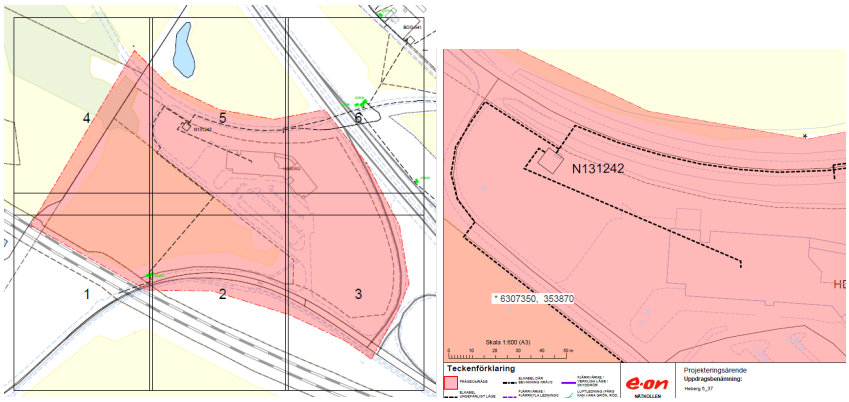
Vid ett släckvattenscenario vid drivmedel föreslås en nedsänkning av ytan för att få en tät yta med en brunn med avstängningsventil och oljeavskiljare så att inte släckvatten leds vidare. Släckvatten måste sedan omhändertas vilket får studeras vidare i genomförande.

Värme, el, tele och bredband

El

E.ON Energidistribution AB är nätägare och har en befintlig nätstation i nordväst. Ett E-område för transformatorstation med en yta på 10 x 10 meter placeras på befintlig nätstation vilket möjliggör framtida utveckling. Transformatorstationen ansluter till parkering (där även husbilsuppställning är tillåten). Markanvändningen bedöms inte innebära en risk för människors hälsa kopplat till elektromagnetisk strålning. Avstånd mellan transformatorstationen och annan byggnadsdel överstiger 5 meter då ingen byggrätt planeras på ytan för parkering. Parkeringsplatser får inte anläggas så att de förhindrar åtkomsten till stationen. Ingen vegetation får placeras inom området för transformatorstationen.

E.ON har önskat ett 3 meter brett u-område för nya ledningar som går från E-området ut till och längs befintlig gata ned till infarten till området från Göteborgsvägen. Ledningarna kommer att dras om.

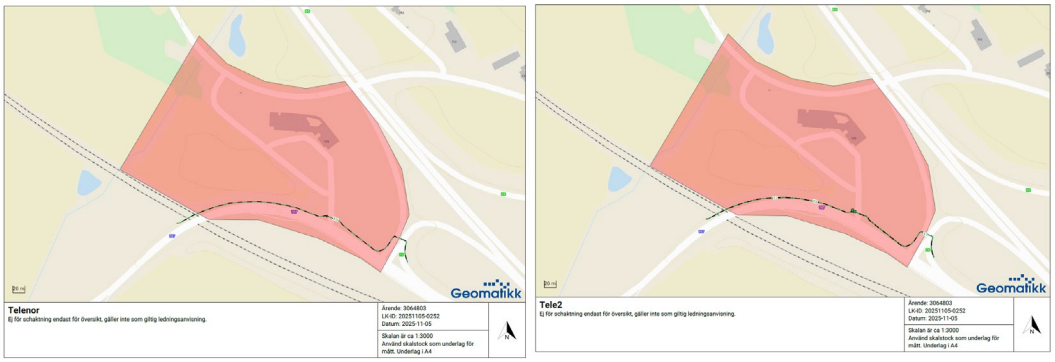


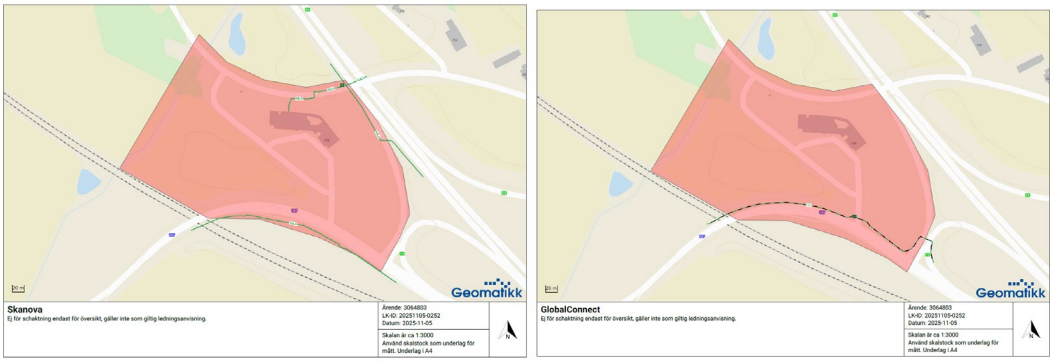
Bilder visar E.ONs befintliga ledningar inom fastigheterna

Tele och bredband

Telenor, Tele2 och Skanova har fiberkablar inom slänten utmed Göteborgsvägen. GlobalConnect har fiberledningar inom samma område. Denna yta har bestämmelsen b_2 att marken ska vara genomsläpplig. Området bör fortsatt bestå av låg vegetation. Slänten förses med u-område för ledningarna.
Ledningarna föreslås ligga kvar i befintligt läge och kommer inte påverkas negativt av utbyggnad.

Skanova har även ledningar i nordöst där ledningarna föreslås ligga kvar i befintligt läge inom U-området och kommer inte påverkas negativt av utbyggnad.





Bilderna visar olika ledningsdragningar inom planområdet.

Avfall

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

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Genomförandetiden är 10 år. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Planförslaget kräver inte några fastighetsbildningsåtgärder. Det är möjligt att bilda sammanlagt fyra fastigheter inom planområdet.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Ledningsrätt i planområdets sydligaste del avser både Vivabs spill- och dricksvattenledning. Vivab har vattenledningar i sydöst vid befintlig U-område i detaljplan B49. U-området ligger kvar i befintlig sträckning.

Ledningsrätt i planområdets östra del avser Vägverkets (nuvarande Trafikverkets) befintlig dagvattenledning. Detta säkras genom att befintligt u-område i öster bibehålls.

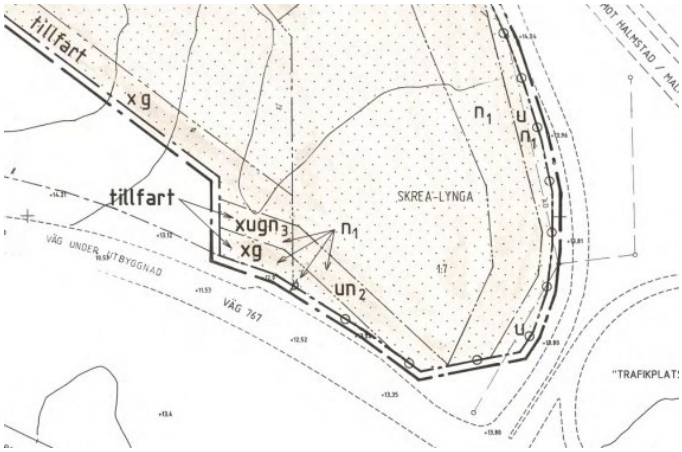


Bild visar befintlig u-område för Vivabs och Trafikverkets ledningar.

Miljöbalk (1998:808)

Det strandskydd som finns inom planområdet upphävs delvis. Upphävandet och prövningen regleras av plan- och bygglagen, och kvarvarande strandskydd omfattas även framåt av bestämmelserna i miljöbalken.

Övrig lagstiftning

Skrea Dikningsföretag år 2003 beläget i väster blir opåverkat då avrinning sker åt öster.

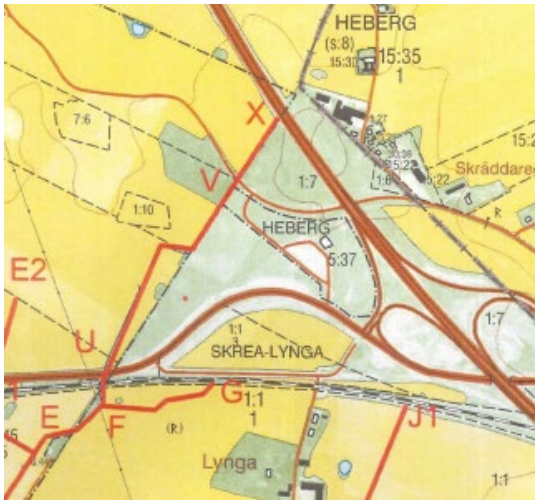


Bild visar dikningsföretag i väster

Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Fastigheterna Heberg 5:37 och Skrea-Lynga 1:8 inom planområdet ägs av privata fastighetsägare.

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanens genomförande kräver inga mark- eller utrymmesförvärv.

Ansvarsfördelning

Kvartersmark

Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare för byggnation och anläggningsarbeten.

Vivab har befintliga ledningar inom den sydöstra delen av planområdet som kommer omfattas av u-område för underjordiska ledningar. Ledningarna föreslås ligga kvar i befintligt läge.

Översikt

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

Användning	**Genomförandeansvarig**	**Driftansvarig**
Kvartersmark		
Restaurang	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Transformatorstation	EON	EON
Drivmedel	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Parkering	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Verksamhet	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Mässhall	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Konferensanläggning	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Kontor	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Butik	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Konserthus, Museum	Fastighetsägare	Fastighetsägare

Befintliga avtalsservitut bedöms förbli opåverkade.

Fastighetsplan och lovplikt

Det föreslås inga planbestämmelser kopplat till lovplikt.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medger fastighetsindelning. Egenskapsbestämmelsen På plankartan för egenskapsbestämmelser för all kvartersmark anges att maximalt 4 fastigheter tillåts inom planområdet.

Fastighetsgränser

Det finns en osäkerhet kring vissa gränser till fastigheterna Heberg 5:37 och Skrea-Lynga 1:8 som redovisas nedan.



Bilden visar gröna, orange och röda markeringar på fastighetsgränser

Heberg 5:37
I norr finns röda markeringar som indikerar gränspunkter med sämre noggrannhet, de rödmarkerade gränspunkterna i norr har mätts in i fält med en noggrannhet av 0,05 meter. Detta beror troligtvis på att ett gränsrör placerats fel troligen redan vid förrättningen eller senare placerats fel. Gränsrörets placering stämmer inte överens med koordinaterna på förrättningskartan. Sweco har bett Lantmäteriet att åtgärda problemet, felet ska vara känt hos Lantmäteriet sedan tidigare men inte ändrat. Sweco har inte rådighet att justera felet. Detta behöver åtgärdas innan detaljplanen kan vinna laga kraft. Plankartan utgår ifrån de korrekta, kända gränserna-

I sydöst finns en rödmarkerad punkt med en *noggrannhet på 4,5 meter, vilket borde vara 0,15 då gränspunkterna som ansluter till denna gräns har noggrannheten 0,15 respektive 0,03 meter.*

Skrea-Lynga 1:8
I gränsen mellan Skrea-Lynga 1:8 och Skrea 9:4>7 har punkterna noggrannheten 4,5 meter i kartan bör ändras till en bättre noggrannhet då gränspunkterna som gränslinjens båda ändar har noggrannhet 0,15 och 0,03 meter. Sweco har bett Lantmäteriet se över noggrannheten. Dessa gränspunkter är omärkta, de har alltså ingen fysisk gränsmarkering och kan inte mätas in i fält. Detta behöver åtgärdas innan detaljplanen kan vinna laga kraft. Plankartan utgår ifrån de korrekta, kända gränserna.

Ledningsrätter och servitut

Heberg 5:37

Ledningsrätt 1382-96/9.1 för avlopp blir inte påverkat av planens genomförande.

Avtalsservitut 1382IM-09/12856.1 – Kraftledning, nätstation

Skrea-Lynga 1:8

Officialservitut 1382-15/73.1 – Trädsäkring

Avtalsservitut 1382IM-09/12741.1 - Kraftledning

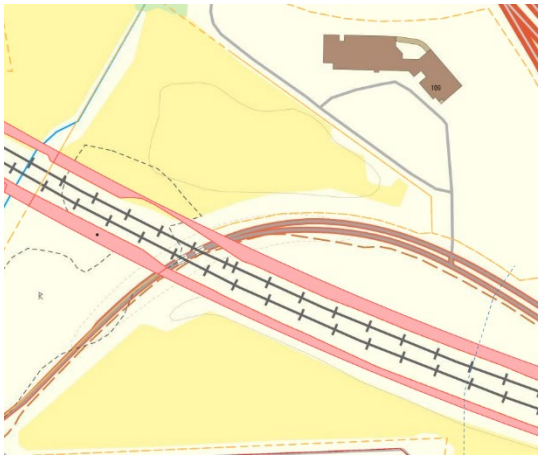


Bild visar två rosa områden vardera sidan om järnvägen där trädsäkring föreligger.

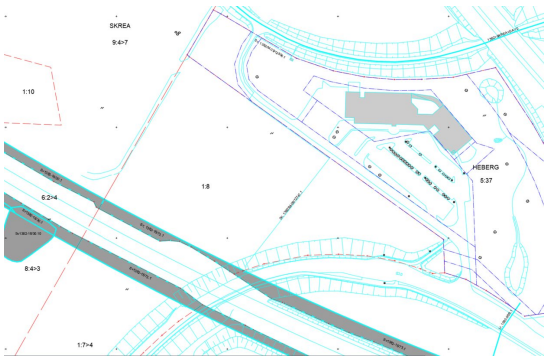


Bild visar en grå yta som markerar vägrättsområdet

Gemensamhetsanläggningar

Heberg 5:37 har del i gemensamhetsanläggningen Skrea s:10 med ändamål väg norr om fastigheten (utanför planområdet). Plangenomförandet föranleder inte någon påverkan på denna gemensamhetsanläggningen då besökstrafiken näst intill uteslutande kommer ifrån den statliga vägen söder om fastigheten.

Detaljplanen reglerar g1 gemensamhetsanläggning som innebär att en gemensamhetsanläggning med anslutna fastigheter ska skapas för ett gemensamt ansvar för både dagvatten och skyfallshantering, parkering samt vägåtkomst in till

fastigheterna. Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvatten upptill fyra olika fastigheter hanteras i samma lösning.

På plankartan finns gemenskapsbestämmelse g som anger markreservat för gemensamhetsanläggning vid befintlig väg, grönområde där dammarna för samlad dagvattenhantering och eventuellt parkering. Vid ytterligare eventuell avstyckning till fler fastigheter måste de nya fastigheterna ingå i gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsgivning.

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen skapar ekonomisk nytta genom utökade byggrätter. Detaljplanen har ingen påverkan på den kommunala ekonomin.

Utbyggnad och drift allmän plats

Ingen allmän plats läggs ut i detaljplanen. Inga förändringar på befintlig allmän platsmark förväntas.

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Planförslaget medför ingen utbyggnad av de befintliga allmänna Va-anläggningarna utan främst en förstärkning av kapaciteten. Inom kvartersmark kommer fastighetsägaren att utöka den befintliga dagvattendammen. Föreslagen dagvattenhantering innebär att allmänna VA-anläggningar i form av vatten- och spillvattenservisledningar hamnar i dagvattendammens slänt och kan behöva flyttas. Vivab behöver tillgång till servisledningarna för drift och underhåll. En eventuell flytt av befintliga allmänna VA-anläggningar bekostas av exploatören. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Favrab.
Exploatören bekostar ny brandpost.
Exploatören ansvarar för att drivmedelsytan sänks ned och att en avstängningsventil och oljeavskiljare placeras så att inte släckvatten leds vidare.

Utbyggnad avfall

För verksamheter finns krav på utsortering av mat- och restavfall samt förpackningar av alla materialslag, avfallsutrymmen behöver därför dimensioneras utifrån detta.

Utbyggnad av el

Planförslaget innebär påverkan på elnätet då mer kapacitet krävs, utbyggnad av interna ledningar bekostas av exploatör. Laddstolpar är något förutom byggnation som kräver med kapacitet. Flytt av elledningar till nytt u-område vid befintlig väg bekostas av fastighetsägaren. Detaljplanen hindrar inte elproduktion på tak.

Befintlig transformatorstation har plats i E-område och ytan tillåter även att anläggningen kan byggas ut vid behov. Ledningar som tele och fiber bedöms kunna ligga kvar och påverkas inte i och med planläggning eller genomförande.

Det finns ett pågående arbete att titta på implementering av byggnaders energiprestandadirektiv (EPBD), gällande genomförande på krav på energi- och utsläppskrav.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Om utlopp i dammen finns och lokaliseras krävs undersökning och avtal om utsläpp till berörd (Trafikverket eller Favrab).

Den geotekniska undersökningen är översiktlig och fördjupning krävs inför exploatering. Där behöver även stabiliteten mot järnväg speciellt utredas vidare.

Exploatören ansvarar för att drivmedelsytan sänks ned och att en avstängningsventil och oljeavskiljare placeras så att inte släckvatten leds vidare.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Heberg 5:37	Planläggs med kvartersmark för restaurang, mässhall, konferensanläggning, parkering, idrottshall, konserthus, och transformatorstation. Belastas med markreservat för ledningar *och vägservitut för att nå Skrea-Lynga 1:8*
Skrea-Lynga 1:8	Planläggs med kvartersmark för drivmedel, mässhall, idrottshall, och konserthus.
Officialservitut 1382-15/73.1	Opåverkat.
Ledningsrätt 1382-96/9.1	Opåverkat.
Vägrättsområde Sv1382-16/30.1	Opåverkat
S:10	Opåverkat

Miljökonsekvenser

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 planen kan innebära en negativ påverkan på miljön. De faktorer som påverkas är framför allt förändrad markanvändning, trafiksäkerhet, säkerhet i relation till drivmedelshantering och transport av farligt gods, dagvattenhantering, eventuell påverkan på kulturhistoriska lämningar, påverkan på biotoper samt upphävande av strandskydd. Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter blir dessa inte så betydande då förebyggande åtgärder kommer att vidtas.

Sociala konsekvenser

Området kan nås via cykel, bil eller buss vilket inte ändras. Motorvägen utgör en viktig funktion men innebär en barriär och påverkar ljudmiljön på plats. Planförslaget innebär inga direkta konsekvenser. Fler verksamheter kan komma att utvecklas på platsen genom planläggningen och att området därmed förstärks som ett besöksmål. Området kan med möjlig tillkommande byggrätt innebära ett tydligare avtryck som entré för Falkenberg. Området har fokus både på byggnation men även på bevarande av gröna ytor/plantering för att uppnå en god gestaltning. Exploatörerna har även ett fokus att tillskapa trivsamma utemiljöer som lekplats för barn och hundpromenad till besökande även om de inte syftar till långtidsvistelseytor.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av plan- och strategienheten i samverkan med flera avdelningar/enheter på Falkenbergs kommun.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun