



Falkenbergs
kommun

Granskningshandling



Detaljplan för verksamheter och industri

Kvarteret Snickaren med flera

Falkenbergs kommun, KS2017/335

Planbeskrivning

Upprättad 2025-09-10

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

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

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

Planhandlingar:

Planbeskrivning, 2025-09-10

Plankarta och illustrationskarta, 2025-09-10

Samrådsredogörelse, 2025-09-10

Övriga handlingar:

Grundkarta, 2025-08-20

Fastighetsförteckning, 2025-09-09

Bilaga A VA- och dagvattenutredning, Markera, 2025-04-17

Bilaga B Tekniskt PM Geoteknik, Afry, 2022-10-03

Bilaga C MUR Geoteknik, Afry, 2022-10-03

Bilaga D Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Afry, 2022-05-17

Bilaga E Naturvärdesinventering, Calluna, 2022-12-21

Bilaga F Trafikanalys, WSP, 2023-02-14

Bilaga G Trafikutredning, WSP, 2024-11-25

Bilaga H Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM), Kommunstyrelsen, 2023-03-23

Bilaga I Arkeologisk utredning (inget hinder), Länsstyrelsen Halland (Kulturmiljö Halland), 2023-05-02

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Granskning mellan 17 september och 15 oktober 2025

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2025-10-15 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Gustav Johnsson / gustav.johnsson@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	5
Detaljplanens syfte	5
Planens huvuddrag	5
Planens bakgrund och handläggning.....	5
Preliminär tidplan.....	6
Läge, areal och markägoförhållanden	6
2 Tidigare ställningstaganden	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	8
Detaljplaner.....	9
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	9
Strandskydd och biotopskydd	10
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	11
5 Förutsättningar och förändringar	11
Mark, vatten och vegetation	11
Fornlämningar	14
Geoteknik och radon.....	14
Förorenad mark	15
Översvämning	16
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö	17
Befintlig bebyggelse	19
Planförslaget.....	21
Buller och vibrationer	24
Friytor, rekreation och lek	24
Trygghet och tillgänglighet	24
Gator och trafik.....	24
6 Teknisk försörjning.....	28
Vatten, spillvatten, brandvatten m.m.....	28
Dagvatten och skyfall	28
Värme, gas, el, bredband och opto.....	33
Avfall	33
Räddningstjänsten	33
7 Genomförande av planförslaget	34
Organisatoriska och administrativa frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor	38
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	39
Ekonomiska konsekvenser.....	40
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	41
Miljökonsekvenser	41
Sociala konsekvenser.....	41
9 Medverkande.....	42

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att modernisera äldre detaljplaner, pröva markanvändning för verksamheter (Z), industri (J) och allmän platsmark inom planområdet samt utformning och anpassning av föreslagen bebyggelse.

För att möjliggöra detta släcker planen det befintliga reservatet för industrispår i planområdets nordvästra del och aktualiserar och ser över befintliga, gällande planer efter dagens behov.

Planens huvuddrag

För att på ett lämpligt sätt möjliggöra för trafik, vatten och avlopp med mera föreslås en ny sträckning av allmän platsmark GATA. För att möjliggöra för dagvattenhantering och ta hand om naturvärden inom planområdet planläggs även delar av marken som NATUR med möjlighet att anlägga (och bevara redan iordningställda) dagvattendammar, diken samt spara en del av de befintliga stenmurarna. Sedan samråd har kvartersmarken minskats med cirka 7,5 procent till fördel för mer naturmark (som ökats med nästa 50 procent).

Antalet möjliga avstyckade fastigheter varierar beroende på vilka storlekar som efterfrågas. Ambitionen och målsättningen för kvarteret Snickaren är att möjliggöra för avstyckning av fastigheter på mellan 2000–5000 kvadratmeter. Några fastigheter förväntas dock bli något större, och andra mindre. Med denna målsättning skulle ungefär 10–15 avstyckningar vara möjliga i den södra delen av planområdet (söder om Lastvägen). I den norra delen förväntas främst avstyckningar göras där det gällande spårreservatet ligger idag. Kommunens avsikt är att försöka bebygga området i etapper från norr om Lastvägen (vid befintlig bebyggelse) och sedan söder om Lastvägen. Anslutningar till nya fastigheter kan lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggningar.

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

Planens bakgrund och handläggning

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

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

Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande (PBL 5 KAP 7§), vilket innebär att förslaget kommer att ställas/skickas ut för synpunkter två gånger i så kallat samråd respektive granskning (se förklarande bild nedan).

Detaljplanen tas fram genom utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2020:253). Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning. Planen följer föreskrifter och allmänna råd om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8

Efter beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-04-04 § 101 har ett förslag till detaljplan varit ute på samråd 19 april till 17 maj 2023. Totalt inkom 52 yttranden vilka är sammanställda i samrådsredogörelsen tillsammans med kommentarer och förslag till revideringar.

Sedan samråd har kvartersmark mot Sanddynevägen minskats med cirka 75 meter för att skapa en stor och bred buffertzonen mot befintlig bebyggelse. Naturstråket är nu 100–110 meter brett och det är mer än 135 meter mellan befintlig och möjlig ny bebyggelse. Sedan samråd har ungefär 50 procent mer naturmark lagts till i aktuellt förslag och kvartersmarken har minskats med cirka 7,5 procent. Jämfört med gällande planer regleras det i aktuellt förslag mer än tre gånger så mycket naturmark som i gällande detaljplaner vilket bedöms som lämpligt för att kunna hantera bland annat dagvatten, skyfall och stigande havsnivåer.

Preliminär tidplan

Samråd våren 2023

Granskning höst 2025

Antagande vintern 2025–2026



Läge, areal och markägoförhållanden

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



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

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



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

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

Falkenberg 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

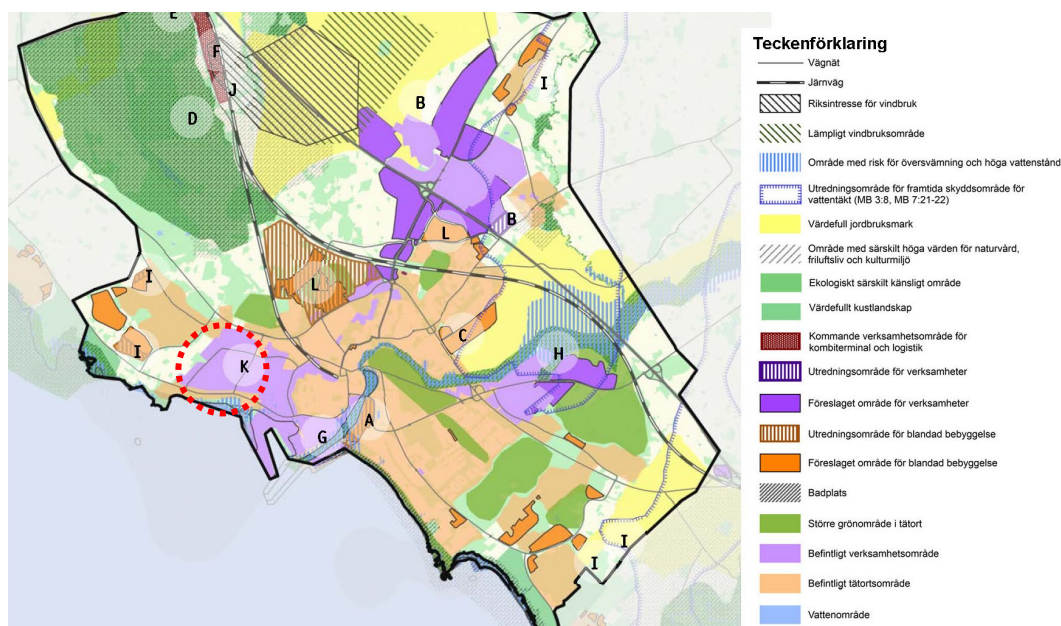
2. Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
3. Sveriges bästa näringslivskommun

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

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

I kommunens gällande översiktsplan beskrivs området som industriområde med blandade verksamheter samt att det finns en stor efterfrågan på industrimark inom kommunen. Området är i mark- och vattenanvändningskartan markerat med "K" och "industrispår för Smedjeholm", vilket säger att "Utredningsområde för industrispår genom Smedjeholm utgår då aktuell utredning visar på att denna lösning är inaktuell (KS 2014-05-06)".

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



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

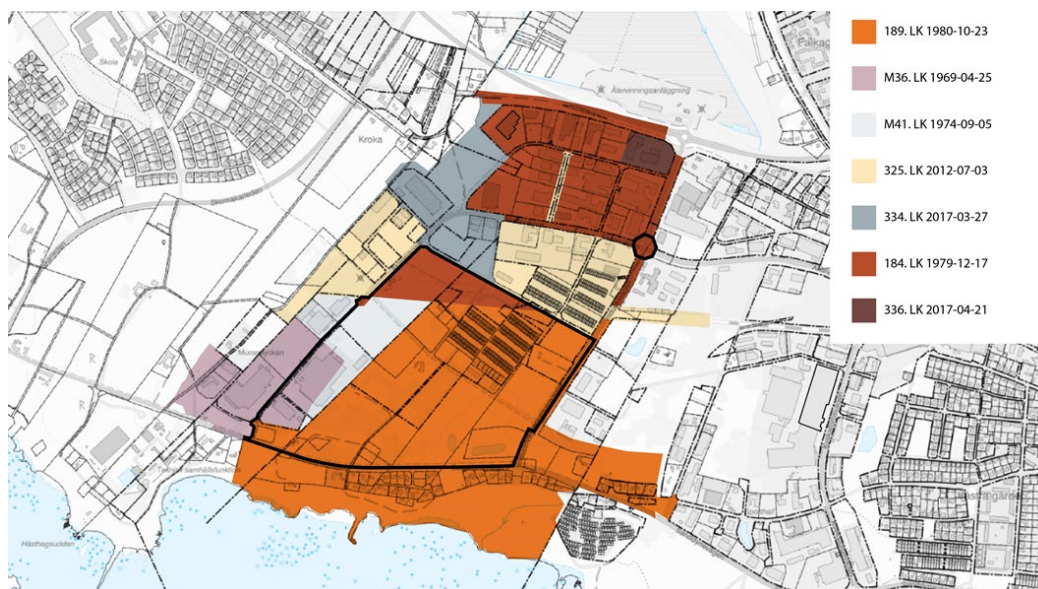
Handelspolicy för Falkenbergs kommun antogs 2013-06-25 av kommunfullmäktige. För Smedjeholmsområdet redogör den följande:

Verksamhetsområde med blandad inriktning av tjänsteföretag, produktion, lager och service. Verksamhetsanknuten (Verksamhetsanknuten handel kan t ex vara knuten till produktion av vara, lagerhantering eller postorderverksamhet)

sällanköpshandel och volymhandel tillåts. Handel inom kläder och skor m.m. (shopping) bedöms som mycket olämpligt inom området och är inte aktuell.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av fyra detaljplaner (stadsplan 184 och 189 samt byggnadsplan M36 och M41). Angiven markanvändning är industri (J), småindustri (Jm), GATA, PARK samt Järnväg (Tj). Inom vissa områden finns egenskapsbestämmelse, så som att källare inte får anläggas (o), prickmark, byggnadshöjder (varierar mellan 6–8 meter) samt takvinklar. En sträcka på kvartersmark har ett utökat prickat område med bestämmelsen pl (skyddsbälte) där beskrivningen säger att området skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering. Det framgår inte av planen vad skyddsbältet syftar till eller varför det finns. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan eller av några förordnanden. Aktuellt förslag avser att ersätta befintliga planer där de berörs.



Karta visar gällande detaljplaner. Svart linje anger planområdet.

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 föreslagen markanvändning.

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

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

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

I den nya detaljplanen har en ökad hänsyn tagits till dagvatten och i revideringar inför granskning har ungefär 50 procent mer naturmark reglerats (jämfört med samrådet) och andelen kvartersmark har minskats med cirka 7,5 procent. Jämfört med gällande planer regleras det i aktuellt förslag mer än tre gånger så mycket naturmark som i gällande detaljplaner. Utifrån de reglerade ytorna naturmark bedöms inte statusen för recipienten försämrats på grund av planläggningen.

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

Närmaste Natura 2000 område är Ätran som ligger drygt två kilometer öster om planområdet (SE0510185). Aktuellt planområde har ingen avrinning mot eller koppling till Ätran och bedöms därför inte påverka Natura 2000 området. Cirka 4,5 km mot väst, nordväst finns ytterligare ett Natura 2000 område (Morups Tånge, SE0510081). Aktuellt planområde har ingen avrinning mot eller koppling till Morups Tånge och bedöms därför inte påverka Natura 2000 området.

Strandskydd och biotopskydd

Inom planområdet finns det två dagvattendammar. Den större av dem anlades 2015 och den mindre 2018 på uppdrag av Vivab för att tillgodose behovet av dagvattenhantering för befintlig och framtida exploatering inom området. Den östra dammen har en något större vattenyta vilket innebär att den omfattas av strandskydd på 100 meter.

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

Inom planområdet finns även ett antal stenmurar. Då marken tidigare brukats för jordbruksändamål antas murarna vara biotopskyddade. Om murar behöver flyttas eller tas bort krävs dispensansökan. Majoriteten av alla stenmurar ingår i naturmark och kan bevaras.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

5 Förutsättningar och förändringar




Mark, vatten och vegetation

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

De oexploaterade delarna består i huvudsak av igenvuxen före detta åkermark med en mosaik av varierande slutna träd- och buskmarker samt öppna blomrika gräsmarker, till stor del med sandhedskaraktärer, men också ruderatmarks-karaktär. All skogsmark är ung med partier med uppvuxna träd av ett flertal olika trädslag, mestadels lövträd. Planområdet sluttar svagt från cirka +10 meter över havet (RH2000) i nordväst till +3 meter över havet i sydost. I sydöstra delen av området finns två dagvattendammar. Området är inte utpekad i inventeringen "Tätortsnära natur".

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

TECKENFÖRKLARING

-  Inventeringsområde
-  Exploaterade ytor
-  Stenmurar

Naturvärdesobjekt

-  Klass 1 Högsta naturvärde (ej påträffat)
-  Klass 2 Högt naturvärde (ej påträffat)
-  Klass 3 Påtagligt naturvärde
-  Klass 4 Visst naturvärde
-  Landskapsobjekt

Artobservationer

-  Kärlväxter
-  Skalbaggar
-  Annan naturvärdsart
-  Typisk art
-  Övriga arter



Figur 5. Kartan visar inventeringsområdet med naturvärdesobjekt och deras naturvärdesklassning enligt Callunas naturvärdesinventering. Objekt i klass 1 och 2 återfanns ej vid inventeringen.

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



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



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

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

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

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

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

Genom att spara och koncentrera naturmark längs med Sanddynevägen upprätthålls möjlighet till ett sammanhängande grönt stråk i öst-västlig riktning på en större strukturell nivå. Två sträckor av befintlig stenmur föreslås bevaras i och med den nya detaljplanen. Dessa skyddas genom reglering av allmän platsmark natur.

I planområdets södra del är en sträcka av Sanddynevägen utpekad som artrik väggkant. Här finns bland annat den slättergynnade och rödlistade växten slätterfibbla (NT, nära hotad). Vid genomförandet av planen bör fältskiktet utmed väggkanten bevaras orört så långt det är möjligt. Ett stort område avsätts till natur utmed vägen för att möjliggöra och förstärka väggkantens naturvärden. Inom detta område med natur bör kommunen sträva efter att skapa en mager jordmån, gärna med inslag av sand, för att kunna skapa förutsättningar för floran utmed vägen att utvecklas vidare. Marken bör inte täckas med näringsrik matjord.

Syftet med allmän platsmark natur är att säkerställa möjlighet för dagvattendammar, diken, sekundära rinnvägar i nya diken, bevarande av de

befintliga stenmurarna samt bevarande av en större del av de naturvärden som finns inom planområdet idag.

Invasiva arter inom området ska hanteras enligt gällande rekommendationer så att dessa inte sprids vid en eventuell exploatering. Inom området finns ett mycket stort bestånd av den invasiva främmande arten jätteslide. Denna art omfattas inte av lagstiftning idag, men finns med på förslag till nationell lista och kan komma att omfattas av lagstiftning inom något eller några år (för mer info om nationella listan <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/invasiva-frammande-arter/aktuellt/nationell-forteckning-over-invasiva-frammande-arter/>)

Parkslide och jätteslide är arter som orsakar mycket stora problem och som lätt sprids med schaktmassor. Förebyggande åtgärder ska vidtas för att hindra spridning av arten. Extra försiktighetsåtgärder måste vidtas för att förhindra spridning med schaktmassor. För mer information se:

<https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/invasiva-frammande-arter/Arter/arter-som-ej-omfattas-av-regler/parkslide/>

<https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/invasiva-frammande-arter/saker-avfallshantering/>

Det finns även ytterligare invasiva främmande arter inom området till exempel kanadensisk gullris och blomsterlupin, men dessa är inte lika besvärliga som jätteslide.

Fornlämningar

Det finns ett antal fornlämningar i närhet av planområdet. Inom planområdet, strax öster om Industrivägen, finns på fastighet Arvidstorp 3:18 en Hällristning (1997:6130). Enligt inventeringen är det en älvkvarn belägen på krönet av ett flyttblock. Öster om hällristningen, utanför planområdet, finns två sentida bebyggelselämningar (1997:5565) som beskrivs som möjlig fornlämning. Söder om Sanddynevägen fanns en stensättning (L1997:6061). Denna är undersökt och borttagen.

En arkeologisk utredning genomfördes under våren 2023. Inget av arkeologiskt intresse påträffades i vare sig sök- eller djupschakten.

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

Geoteknik och radon

För att översiktligt utreda de geotekniska förutsättningarna inom planområdet har Afry tagit fram en geoteknisk undersökning på uppdrag av Falkenbergs kommun (2022). Marken bedöms vara stabil att bygga på. Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden inom området huvudsakligen utgörs av mulljord/mullhaltig sand (mellan cirka 0,1 och 0,6 meter), sand (till ett djup av cirka 1,5 – 3 meter under befintlig markyta) och därefter sandmorän. Sandens lagringstäthet bedöms som

fast till mycket fast, baserat på resultat från utförda sonderingar. Sandmoränen bedöms ha en medelfast lagringstäthet.

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

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

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

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

Släntlutningar för schakter skall utöver typ av jordlager, anpassas efter väderlek, schaktdjup och närhet till grundvattenytan. Grunda schakter bedöms kunna utföras med släntlutningen 1:1,5 i sand och sandmorän. Schaktnings- och grundläggningsarbetena ska ske i samråd med geoteknisk sakkunnig. Allt arbete ska bedrivas med sådan försiktighet att befintliga ledningar och kablar samt närliggande byggnader och anläggningar inte skadas.

Uranhalten är enligt SGU:s karta för gammastrålning för det mesta <6 Bq/kg (<0,5 ppm) med vissa områden som är markerade med 25 Bq/kg (2.0 ppm). I samband med den geotekniska undersökningen har även markradonmätning utförts. Denna visar på mycket låga värden, mellan <1 och 2,6 kBq/m³ och tyder på radonhalter inom lågriskintervallet (upp till 10 kBq/m³). Kommunens bedömning är att inga åtgärder behöver regleras i aktuell detaljplan.

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

Förorenad mark

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

Jord

Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) bedöms vara tillämpbara vid framtagning av övergripande och mätbara åtgärds mål då området planeras att användas för industriverksamhet. Utifrån erhållna analysresultat konstateras att området har en mycket låg föroreningsbelastning, det vill säga samtliga analysresultat uppvisar halter under riktvärden för mindre känslig markanvändning. Utifrån att området utgörs av industriverksamhet bedöms inte påträffade markföroreningar utgöra en risk för människors hälsa eller miljö. Då utförd undersökning är av översiktlig art bör kompletterande provtagning göras i samband med exploatering, då man vet hur området avses bebyggas och var schakt och dylikt planeras. Syftet med en sådan provtagning bör främst vara att klassa massor som omfattas av teknisk schakt för att säkerställa en korrekt masshantering. Analysomfattning bör som minimum innefatta de analyser som utförts i nu utförd undersökning.

I planområdets sydvästra hörn planläggs för en dagvattendamm. Här uppnår markmiljö mindre känslig markanvändning. Om markarbeten ska göras och överskottsmassor uppstår ska en anmälan om avhjälpande åtgärd upprättas. Detaljplanen reglerar detta med egenskapsbestämmelse a₂ och a₄ som säger att startbesked inte får ges för dagvattendamm förrän markens lämplighet säkerställts genom att föroreningar i mark har avhjälpats eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd samt ändrad lovplikt om att marklov krävs även för dagvattendamm.

Grundvatten

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

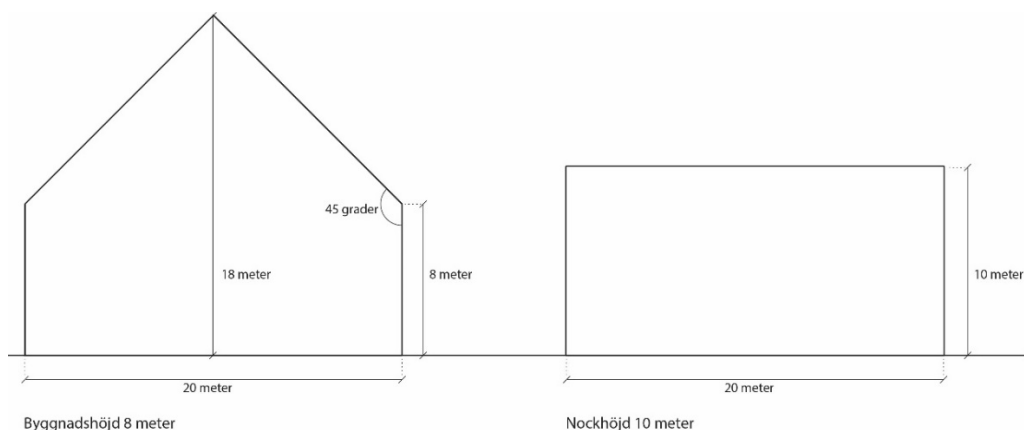
Översvämning

Planområdet ligger mellan +3 och +10,5 meter över angivet nollplan, RH2000. I framtagen utredning av Markera (2025) står det att vid skyfall och extrema flöden, såsom 100-årsregn, kan befintlig och föreslagen dagvattenanläggning inte ta hand om allt vatten. Regn kommer i större utsträckning avrinna ytledes vilket kan skada byggnader i instängda områden. Avrinning kommer då ske via vägar och i naturområden, så kallade sekundära rinnvägar. För att minska påverkan på byggnader vid extremregn måste fastigheterna höjdsättas så att de avvattnas mot de sekundära rinnvägarna och med en erforderlig lutning ut från byggnaden, det vill säga kvartersmark bör ligga på en högre nivå än anslutande gatunät. För marken närmast byggnaden, inom 3 meter, rekommenderas lutningen 1:20, längre från byggnaden kan marken ha en flackare lutning. En bestämmelse (f1) reglerar att

byggnaders färdigt golvhöjd och omkringliggande mark ska höjdsättas så att vatten vid extrema nederbördstillfällen kan rinna av mot anslutande gatunät och naturmark. Färdig golvnivå ska ligga på minst +3,5 meter för nybyggnation med hänsyn till höga havsnivåer. Marken som möjliggör för byggnation inom planområdet ligger som lägst på 3,5 meter. I den sydligaste delen av planområdet regleras därför att ny byggnation ska klara naturligt översvämmande vatten till en höjd på +3,5 meter över nollplanet, RH 2000 (b₂). 100 års regn/skyfall kan komma att delvis påverka räddningstjänstens framkomlighet men området har alternativa vägar att ta sig fram på. Hela planområdet är med hänsyn till bedömda översvämningsrisker och tillgänglighet lämpligt för föreslagen markanvändning. Möjlighet för skydd mot stigande havsnivåer finns reglerat med planbestämmelse (skydd₁).

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Längs med Sanddynevägen söder om området kantas planområdet av uppvuxna trädgångar. Väster om planområdet finns en miljö av typisk industri- och verksamhetsbebyggelse längs med Åkarevägen. De delar som idag är obebyggda har en landskapsbild av uppvuxna träd och öppna jordbruksmarker. I norr och öst möts planområdet av bebyggda industri- och verksamhetsfastigheter. Planområdet är delvis bebyggt med industri och verksamhetslokaler, i stor utsträckning är bebyggelsen mellan 6-8 meter hög till nock med flacka sadeltak eller pulpettak. Den nya detaljplanen medger nockhöjder på 10 respektive 12 meter. En konsekvens av detta blir att bebyggelsen som medges kan komma att bli högre än den som finns inom planområdet idag men den kan också bli lägre jämfört med gällande planer.



Möjliga skillnader mellan byggnadshöjd 8 meter (till vänster) och nockhöjd 10 meter (till höger) redovisas i bilden ovan.

Gällande detaljplan öster om planområdet medger byggnadshöjd på 12 meter. Då planområdet är ett verksamhets- och industriområde med en buffert mot bostadsområdet söderut anses detta inte ha någon negativ påverkan på stadsbilden, utan anses smälta in väl med resterande verksamhetsområde.

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller områden inom planområdet. Dock angränsar planområdet i söder till småhusbebyggelse som finns med i Stadens yttre årsringar (Stafsinge strand). Med ett avstånd på mer än 100

meter mellan befintlig småhusbebyggelse och den nya verksamhetsbebyggelsen (med buffertzoner av vägområde samt naturmark) så bedöms den nya exploateringen inom Snickaren inte ge någon negativ påverkan ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

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

Samtidigt arbetar detaljplanen med att skapa en övergång mellan industri- och verksamhetsområde till bostadsområde söder om Sanddynevägen. Planområdets södra del mot Sanddynevägen och villorna på andra sidan vägen är försedd med en sträcka av allmän platsmark natur (som minst 100-110 meter, mer än 135 meter mellan bebyggelse), som är en buffertzoner mellan villorna och verksamhetsområdet. Det verksamhetsområde som möjliggörs i den sydligaste delen av planområdet tillåter endast verksamheter (Z) och inte industri. Detta för att säkerställa att omgivningspåverkan söderut bli mindre. Nockhöjden regleras i den sydligaste delen till 10 meter istället för 12 meter som i övriga planområdet för att hjälpa till att skapa en nedtrappning av bebyggelsen mot bostäderna på andra sidan Sanddynevägen.



Illustrationen visar ett möjligt exempel på hur den obebyggda marken kan exploateras. Cirka 50 % av fastigheternas yta är redovisad som byggnader i ett maxalternativ, planområdet kan även exploateras på annat vis. Streckade linjer i söder är ett utsnitt av sektionen som redovisas intill.



Sektioner (grön linje överst och lila underst) som visar en vy med Sanddynevägen sedd in mot staden, befintlig bostadsbebyggelse till höger i bild (utanför planområdet) och möjlig ny verksamhetsbebyggelse till vänster i bild. Med den större buffertzonen naturmark så bedöms inte tillkommande verksamhetsbebyggelse ge någon negativ visuell påverkan, den skymts bakom befintlig vegetation.

Befintlig bebyggelse

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

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



Befintliga bostadshus inom röda cirklar, kommunens ambition är att köpa in den resterande bostadsfastigheten och avveckla bostäderna inom planområdet.

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

Bestämmelse som reglerar takvinkel tas bort. Bestämmelse om att källare inte medges (b1) införs inom hela planområdet då den idag delvis saknas i de västra delarna. Befintlig bebyggelse där bestämmelsen saknas har idag inte källare.

Utfartsförbud regleras längs med Industrivägen för att möjliggöra lämpliga och trafiksäkra förhållanden. Utfartsförbud regleras med linje i användningsgränser och säkerställer var in- och utfarter kommer att ske.

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

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

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

Det finns idag två bostäder inom planområdet som används för bostadsändamål. Dessa är redan idag icke planenliga om de används för annat än industri- eller verksamhetsändamål. Det är inte lämpligt att blanda bostäder med verksamheter och industrier i samma område. Både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen pekar ut hela planområdet för verksamhets- och industriändamål. Den ena bostaden är privatägd (mot nordväst) och den andra är i kommunens ägo (mot sydväst), se illustrationskarta. Kommunens avsikt är att köpa in den privatägda fastigheten och denna process pågår. Båda dessa bostäder är redan enligt befintlig detaljplan planstridiga och olämpliga i förhållande till reglerad markanvändning. Det förtydligas i illustrationskartan med tillhörande legend där det framgår var bostäderna är placerade. I området närmst den privatägda bostaden i norr ändras användningsbestämmelser så att enbart verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Z) medges. Även användningen natur regleras delvis runt den privatägda fastigheten samt möjlighet för bullerskydd. Plank medges i fastighetsgräns för att ytterligare kunna säkerställa att buller kan dämpas samt andra riskfaktorer minska. Bostaden mot sydväst, som ägs av kommunen, regleras som en del i ett sammanhängande naturstråk med skyddsvall, dagvattenhantering samt möjlighet för bullerskydd.

Kommunens ambition är att köpa in den resterande bostadsfastigheten och avveckla bostäderna inom planområdet. Dock kommer de befintliga bostäderna fortsatt att befinna sig på annan föreslagen markanvändning än bostadsändamål men kommunens avsikt är att bostäderna ska avvecklas och ersättas enligt föreslagen detaljplan.

Gällande plan för Smedjeholm V Arvidstorp 2:16 med flera reglerar den södra delen av kvartersmarken mot Sanddynevägen som skyddsbalte (pl). Denna del skall enligt gällande plan från 1979 anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering. Bestämmelsen regleras på ett annat sätt i det nya planförslaget. Anledningen är dels att den nya planen säkerställer ett skyddsavstånd om 100–110 meter naturmark från Sanddynevägen med hjälp av allmän plats, natur, samt prickmark på kvartersmark, och dels att planförslaget säkerställer en nedtrappning av volymerna mot villorna söder om Sanddynevägen och säkerställer att endast icke störande verksamheter får anläggas i den södra delen av planområdet (Z).

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

Planförslaget

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

GATA Gata

Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion som svackdike och trädplantering. Avsikten är att säkerställa områdets tillgänglighet enligt syftet.

NATUR Natur

Områden planläggs som allmän plats, natur. Även komplement till naturområdets användning ingår som exempelvis gång- och cykelvägar med mera. Avsikten är att reglera avvattning, buffertzoner och bevara befintliga naturområden.

Kvartersmark

E Tekniska anläggningar

Bestämmelsen möjliggör för tekniska anläggningar. Avsikten är att möjliggöra för tekniska anläggningar som behövs för utbyggnad.

J Industri

Bestämmelsen möjliggör för industri. Motivet är att möjliggöra för industribebyggelse i enlighet med detaljplanens syfte.

Z Verksamheter

Bestämmelsen möjliggör för verksamheter. Avsikten är att möjliggöra för verksamhetsbebyggelse enligt detaljplanens syfte.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Upphävande av strandskydd

a₃ Strandskyddet är upphävt

Motivet är att reglera så att strandskyddet inte återinträder för befintliga dagvattendammar.

Utformning av allmän plats

damm₁ Damm medges

Avsikten är att möjliggöra dammar inom naturmark.

dike₁ Dagvattendike medges

Motivet är att reglera möjlighet för dike inom naturmark.

skydd₁ Skydd mot översvämning får finnas

Avsikten är att säkerställa möjlighet för skydd mot översvämning.

skydd₂ Bullerskydd får uppföras

Avsikten är att säkerställa möjlighet för skydd mot buller.

Villkor för startbesked

a₂ Startbesked får inte ges för dagvattendamm förrän markens lämplighet säkerställts genom att föroreningar i mark har avhjälppts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd

Motivet är att garantera människors hälsa och säkerhet samt ett säkert genomförande av detaljplanen.

Ändrad lovplikt

a₄ Marklov krävs även för dagvattendamm

Avsikten är att garantera ett säkert genomförande av detaljplanen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

• • • • • Marken får inte förses med byggnad

Motivet för regleringen är att begränsa bebyggelsens utbredning och skapa en god helhetsverkan. Parkering kan finnas inom egenskapsområdet.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta tillåtna nockhöjd är <angivet> m

Avsikten med höjdbestämmelserna är att begränsa byggnadernas höjder samt att anpassa till områdets bebyggelse.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Avsikten är att ge förutsättningar för allmännyttiga ledningar under mark.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns

Motivet är att säkerställa lämpligt avstånd mellan byggnader.

Stängsel, utfart och annan utgång

 Utfartsförbud

Avsikten med att reglera utfartsförbud är att öka trafiksäkerheten.

Upphävande av strandskydd

a_1 Strandskyddet är upphävt

Motivet är att reglera så att strandskyddet inte återinträder för befintliga dagvattendammar.

Utformning

f_1 Byggnaders färdigt golv samt omgivande mark ska höjdsättas så att vatten vid extrema nederbördstillfällen kan rinna av mot anslutande gatunät och naturmark

Avsikten är att säkerställa avrinning från byggnader vid skyfall.

Utförande

b_1 Källare får inte finnas

Motivet är att hindra bebyggelse med källare då det inte bedöms som lämpligt.

b_2 Ny byggnation ska klara naturligt översvämmande vatten till en höjd på +3,5 meter över nollplanet, RH 2000

Avsikten är att säkra byggnaders konstruktion vid höga havsnivåer.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Avsikten är att säkerställa ytor för dagvatten, skyfall, anslutningar och parkering.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år.

Buller och vibrationer

En viss ökning av trafikrörelser kan antas ske i och med genomförandet av detaljplanen. Aktuellt förslag medger dock mindre andel utbyggnad jämfört med gällande planer och bedöms därför kunna leda till en lägre framtida trafik- och bullerbelastning. Detaljplanen antas därför inte medföra en sådan trafikökning längs med Sanddynevägen att det föranleder behov av en bullerutredning. Verksamheter som planläggs längst i söder ska enligt användningen vara av icke störande karaktär.

Friytor, rekreation och lek

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

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

Trygghet och tillgänglighet

För de som rör sig inom området kommer det finns goda möjligheter att nå målpunkter och passera igenom planområdet. Det finns idag gång- och cykelväg längs med Industrivägen, Sanddynevägen, Lastvägen och delar av Åkarevägen. Kopplingar med gång- och cykelväg ska göras även över det södra naturområdet mellan Sanddynevägen och den tillkommande gatan för ett genare stråk. Belysning kommer att anordnas längs lämpliga stråk och gator.

Gator och trafik

Gång- och cykel

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

Trafikutredning av WSP (2024) tar upp att standarden för gående och cyklister behöver ses över i och med ett genomförande av detaljplanen, särskilt för passager. Det är också viktigt ur ett mobilitetsperspektiv och möjlighet att minska bilanvändningen att säkerställa bra kopplingar för gång och cykel till verksamheterna och busshållplatser.

Ny gång- och cykelbana föreslås i planförslaget i den tillkommande gatan samtidigt som de existerande gång- och cykelvägarna värnas. Det är även möjligt att skapa kopplingar över naturmarken för gående och cyklister mellan Sanddynevägen och den södra delen av planområdet upp till Lastvägen.

Motortrafik

Planområdet angörs med bil från Industrivägen i norr och Åkarevägen i väster. Åkarevägen rör sig runt planområdet norrifrån till söder och ansluter till Sanddynevägen. Norra planområdet kantas av Bromsvägen. I öster leder Industrivägen trafik i nord-sydlig riktning. Det är drygt 6 kilometer (cirka 10 minuter med bil) till av-/påfart 51 E6/E20.

Befintliga vägar inom planområdet är cirka 8 meter breda. Bredvid dessa finns makadamdiken på 2,5 meter följt av gång- och cykelbana på 3 meter. De nya gatorna som planeras för ges en bredd enligt en intern förstudie inom kommunen med 16 meter för gata inklusive svackdike, gång- och cykelväg och stödremisor.

Det nya planförslaget har reviderats så att ytor för handel är borttagna samt att gatusträckningen ändrats i den södra delen av planområdet. Delar av planområdet regleras med utfartsförbud för att möjliggöra trafiksäkra lösningar.

Under planarbetets gång har en trafikanalys och trafikutredning tagits fram av WSP. Utredningarna har tittat på förutsättningar, påverkan och eventuella åtgärdsbehov i trafiksystemet. För att kunna särskilja vad som är detaljplanens påverkan, studeras och jämförs tre olika scenarier i trafikutredningen:

- Nuläge
- Jämförelsealternativ, ett scenario år 2045 utan exploateringen inom kvarteret Snickaren
- Utredningsalternativ, ett scenario år 2045 med exploateringen inom kvarteret Snickaren (inklusive ytor för handel)

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

Sedan samråd så har andelen kvartersmark minskats med cirka 15% och andelen naturmark har ökat. Ytor för handel har även tagits bort helt (efter trafikutredningen färdigställdes d.v.s. mindre trafik än i utredningsalternativet). Dessa revideringar gör att mindre trafik genereras i aktuellt förslag jämfört med samrådsförslaget. Förändringar i trafiksituationen på grund av föreslagen detaljplan för omkringliggande gator bedöms som ringa (befintliga detaljplaner tillåter ändå utbyggnad).

Utredningen konstaterar att även om planerna för kvarteret Snickaren inte förverkligas förväntas ändå väg 767, med anledning av annan utveckling i kommunen och regionen samt befintliga detaljplaner, att få ökade trafikmängder. Trafiken kan komma att saktas ner under de mest belastade timmarna på grund av att vägen ligger inom en växande stad. Kommunens bedömning är att aktuellt

förslag till detaljplan ger mindre trafikpåverkan jämfört med gällande planer (som medger större utbyggnad). Påverkan från aktuellt förslag till detaljplan på E6 bedöms i sammanhanget som ringa.

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

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

Något som däremot blir en direkt följd av detaljplanen, är att korsningen Industrivägen-Åkarevägen kan bli överbelastad. För att få en fungerande trafiklösning, ska korsningen åtgärdas (till cirkulation) och både kapaciteten och trafiksäkerheten förbättras.

Möjlighet till en bättre trafiklösning i korsningen Industrivägen-Åkarevägen löses i detaljplanen genom att korsningen läggs med i planområdet och planläggs för allmän platsmark gata. Genom att planlägga all mark för gata finns möjligheten fortfarande kvar att ha gröna partier, dagvattenhantering samt gång- och cykelstråk, men det blir också möjligt att planera om gaturummet så att åtgärder som kräver en annan utformning blir möjliga att iordningställa.

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

Kollektivtrafik

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

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

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

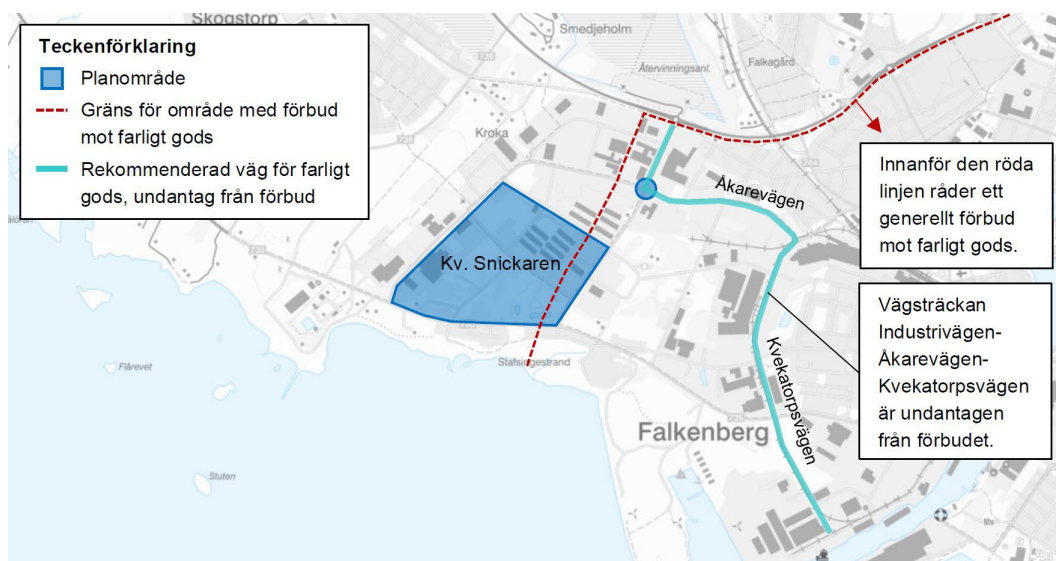
Trafikutredning utförd av WSP (2024) föreslår att busslinjerna inom området dras om så att de ska ge större täckning i området och på så sätt öka andelen som väljer kollektivtrafiken framför en bil till och från området. Bättre standarder behövs även på hållplatserna.

Parkering

Parkering sker på respektive fastighet både för arbetande och besökande. Ingen parkering på allmän platsmark planeras. Laddning av elfordon är ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader. Laddning bedöms kunna lösas inom planområdet.

Farligt gods

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



Bilden visar område med generellt förbud för farligt gods (streckad röd linje) samt undantaget från förbudet (turkos linje, rekommenderad väg för farligt gods).

Även Industrivägen och Åkarevägen är utpekade som rekommenderade farligt godsleder cirka 200–300 meter nordöst om föreslagen markanvändning för industri- och verksamhetändamål. Sträckning av rekommenderad väg för farligt gods har ändrats sedan samråd. Aktuell detaljplan reglerar endast gata för möjlig ny cirkulation vid korsningen Industrivägen och Åkarevägen och ingen byggnation. Ingen kvartersmark inom aktuellt förslag bedöms påverkas av rekommenderad väg för farligt gods.

6 Teknisk försörjning

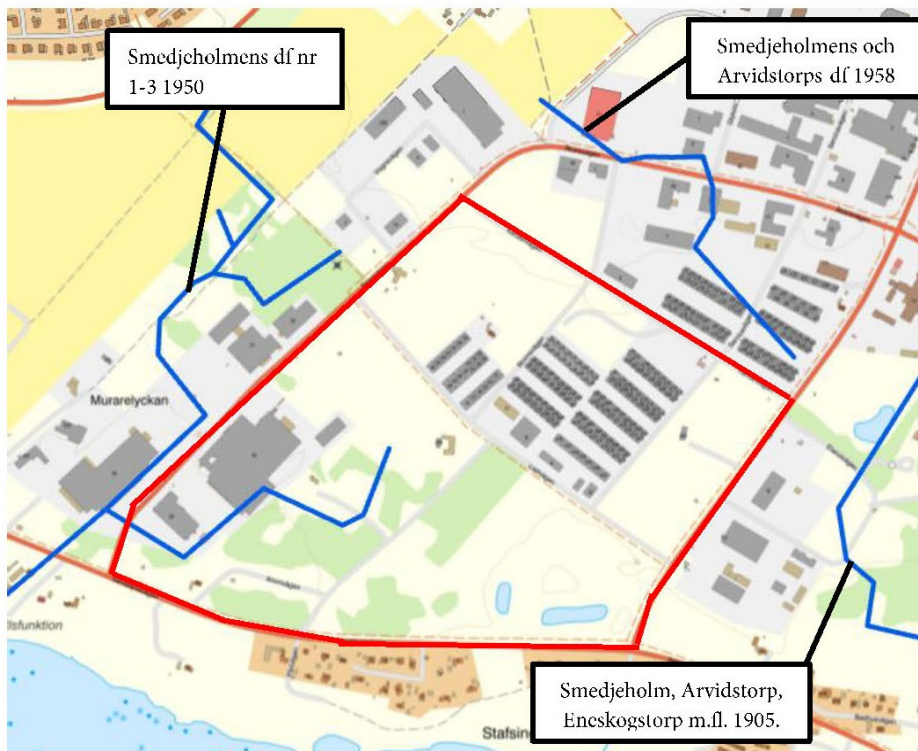
Vatten, spillvatten, brandvatten med mera

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av Markera (2025) på uppdrag av Falkenbergs kommun.

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

Dikningsföretag

Enligt Länsstyrelsens informationskarta finns tre dikningsföretag i närheten av planområdet. Dessa är inte aktiva. Dikningsföretaget Smedjeholmens df nr 1-3 1950 går genom planområdet och kommer delvis hamna under de nya verksamheterna. Exploateringen bedöms inte påverka dikningsföretaget negativt eftersom belastningen på detta kommer att minska då marken inom planområdet avvattnas åt annat håll.



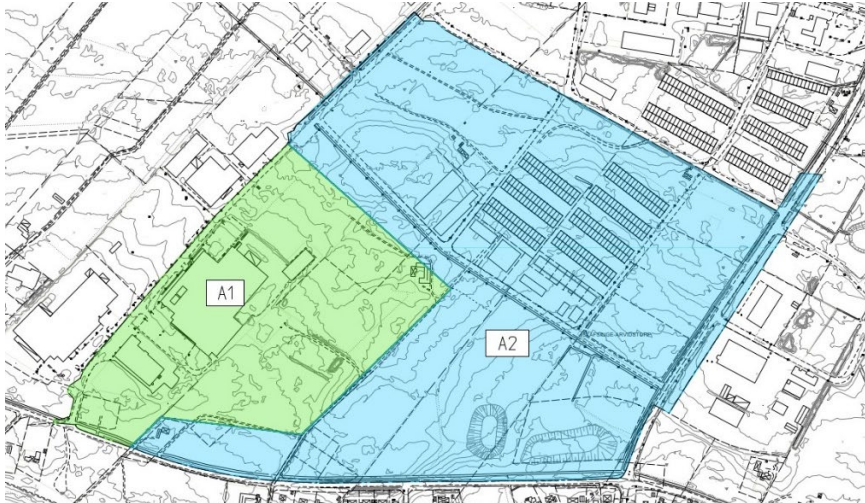
Befintliga dikningsföretag, bild av Markera.

Dagvatten och skyfall

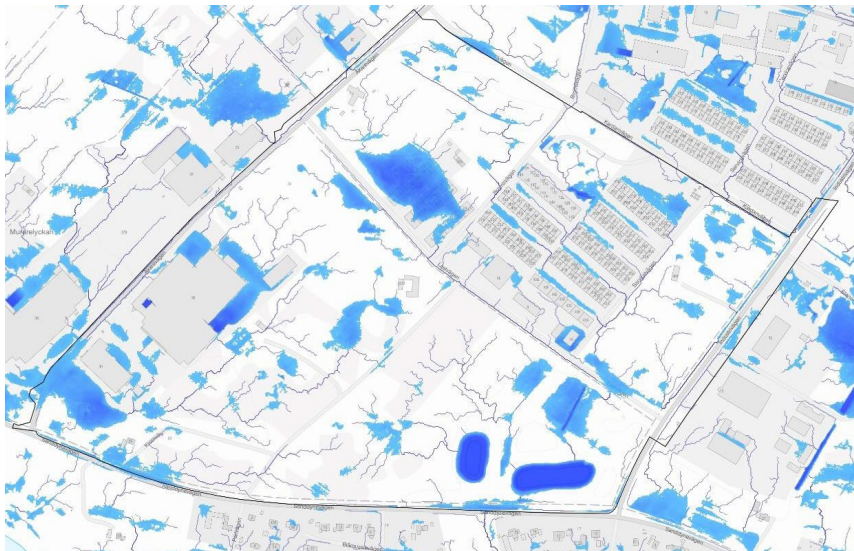
Vid nybyggnation och exploatering är kommunens målsättning att dagvattenmängden inte ska öka jämfört med tidigare markanvändning. Dagvattenledningar ska dimensioneras för ett 10-årsregn. Nya

födröjningslösningar ska dimensioneras för ett 20-års regn med en avtappning på 4 l/s*ha. Alla framtida dagvattenlösningar ska beräknas med en klimatfaktor på 1,3.

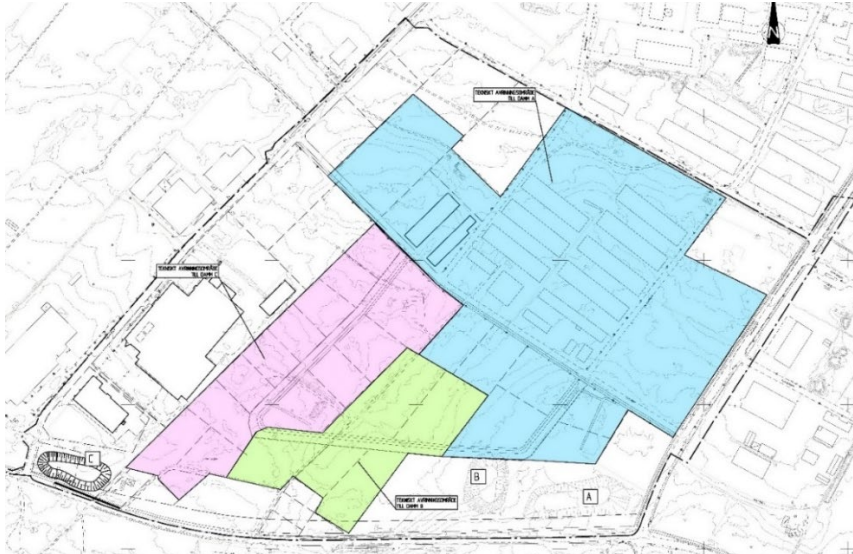
För delar av området finns idag utbyggt dagvattenledningsnät och längs delar av områdets vägar finns krossdiken för rening och fördröjning. Det finns två dagvattendammar inom området, men hela planområdet avvattnas inte dit, utan delar av dagvattnet leds direkt till kommunens dagvattenledningar. Planområdet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



Bilden visar avrinningsområden inom detaljplanen, bild av Markera.



Bilden visar ytliga rinnvägar, bild av Markera.



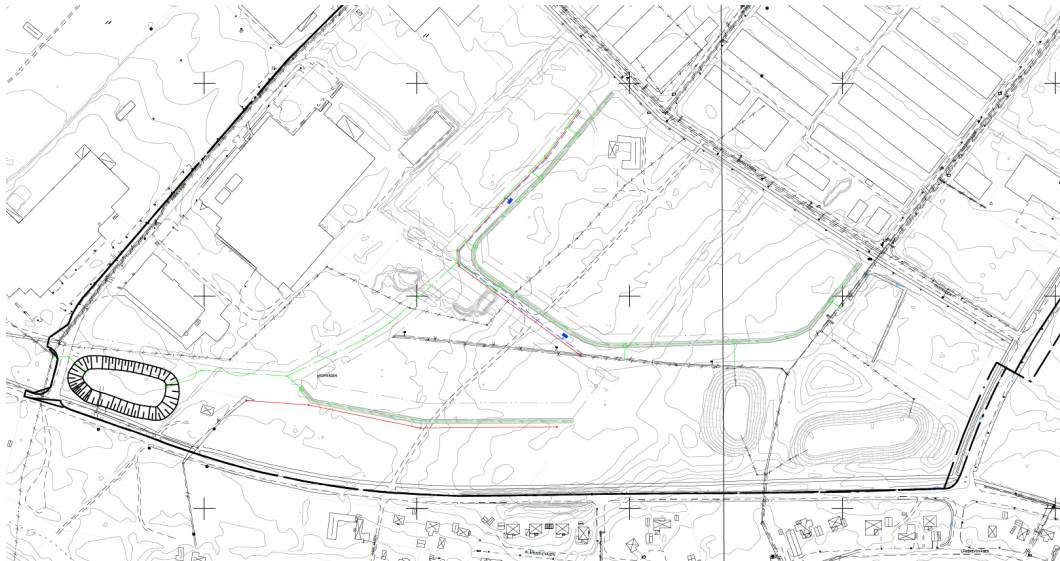
Bilden visar förslag till nya avrinningsområden. Rosa - tekniskt avrinningsområde till damm C, Grönt - tekniskt avrinningsområde till damm B, Blått - tekniskt avrinningsområde till damm A. Bild av Markera.

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

Den nya vägen inom planområdet föreslås i utredningen fördröjas och renas via ett svackdike med kross längs hela vägens sträcka (se heldragen grön linje på bild nedan). I planområdets sydvästra del finns en lågpunkt där dagvatten samlas. Med hänsyn till de ytliga rinnvägarna föreslås därför att en ny dagvattendamm anläggs i detta område. Dammen föreslås anläggas på liknande sätt som de befintliga dammarna. Avrinningsområdet som den nya dammen tar upp blir cirka 6,3 hektar. Marken i området för den föreslagna dammen överstiger riktvärdena för känslig markanvändning (KM) något och hanteras med reglering av planbestämmelser a_2 och a_4 . Falkenbergs kommun vill undvika täta dammar för att kunna nyttja infiltrationen. Enligt den miljötekniska utredningen behöver en anmälan om avhjälpanande åtgärder genomföras för de överskottsmassor som uppstår vid anläggandet av dammen. Detta regleras med bestämmelserna a_2 och a_4 i plankartan (se avsnitt om förorenad mark).

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

Både föreslagen damm och dike (se gröna linjer på bild nedan) planeras på allmän platsmark natur.



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

Falkenbergs kommun förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten ska renas och fördröjas nära källan. Varje fastighet behöver fördröja och rena sitt dagvatten. Exempel på lösningar på kvartersmark lämpliga för industrimark är underjordiska magasin, stenkistor, diken, dammar mm. Dessa åtgärder både fördröjer och renar dagvatten. Fastighetsägare inte får släppa ut förorenat vatten på kommunens nät (krav enligt Miljöbalken).

Lösningar för respektive fastighet behöver studeras och projekteras i samband med bygglov och byggnation så att ett lokalt omhändertagande, fördröjning och rening av dagvatten sker på respektive fastighet innan det går vidare till det kommunala systemet. Kommunen kommer vid försäljning av kommunal mark genom avtal med köparen ställa krav på fördröjning och rening av dagvatten.

Befintliga ledningar och dammar kommer inte dimensioneras upp. Omläggning av relativt nya anläggningar är inte ekonomiskt försvarbart. Vid de fall befintliga anläggningars kapacitet överskrids kommer vattnet rinna ytledes längs de sekundära rinnvägarna.

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

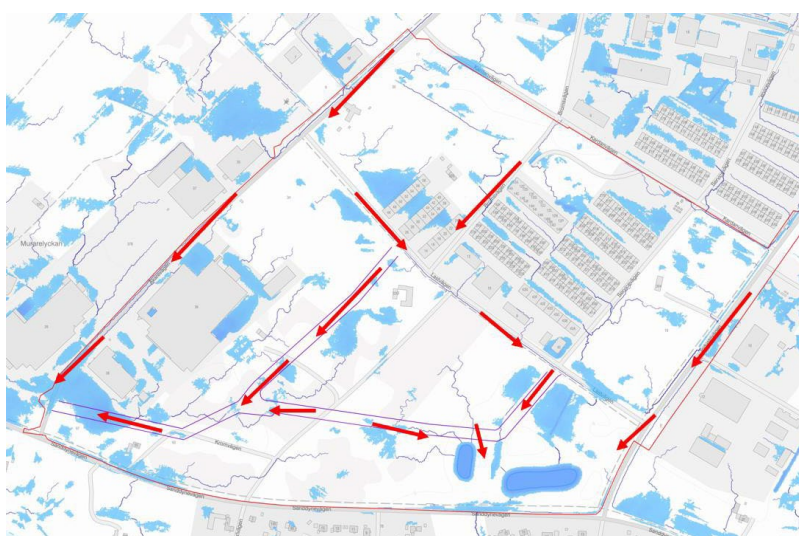
I utredningen har hantering av föroreningar från såväl vägområdet som industrifastigheterna studerats. Koncentrationer och mängder har beräknats för de ämnen där Falkenbergs kommun har satt upp målvärden. För vägen föreslås fördröjning och rening i krossdike. För framtida industrimark har rimligt fördröjnings-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

kvicksilver inte öka efter exploatering. Exempelfastighetens rening med makadammagasin visar på att detta är möjligt att uppnå.

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

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

Planområdet ligger mellan +3 och +10,5 meter över angivet nollplan. I framtagna utredning av Markera (2025) står det att vid skyfall och extrema flöden, såsom 100-årsregn, kan befintlig och föreslagen dagvattenanläggning inte ta hand om allt vatten. Regn kommer i större utsträckning avrinna ytledes vilket kan skada byggnader i instängda områden. Avrinning kommer då ske via vägar och i naturområden, så kallade sekundära rinnvägar. För att minska påverkan på byggnader vid extremregn måste fastigheterna höjdsättas så att de avvattas mot de sekundära rinnvägarna och med en erforderlig lutning ut från byggnaden, det vill säga kvartersmark bör ligga på en högre nivå än anslutande gatunät. För marken närmast byggnaden, inom 3 meter, rekommenderas lutningen 1:20, längre från byggnaden kan marken ha en flackare lutning. En bestämmelse (f1) reglerar att byggnaders färdigt golvhöjd och omkringliggande mark ska höjdsättas så att vatten vid extrema nederbördstillfällen kan rinna av mot anslutande gatunät och naturmark. Färdig golvnivå ska ligga på minst +3,5 meter för nybyggnation med hänsyn till höga havsnivåer. Marken som möjliggör för byggnation inom planområdet ligger som lägst på 3,5 meter. I den sydligaste delen av planområdet regleras därför att ny byggnation ska klara naturligt översvämmande vatten till en höjd på +3,5 meter över nollplanet, RH 2000 (b₂).



Schematisk skiss på möjliga sekundära rinnvägar. Bild av Markera.

Värme, gas, el, bredband och opto

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

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

Storlekarna på E-områdena varierar beroende på befintliga servitut och fastighetsindelningar. Den nya transformatorstationen vid den nya vägen ges ett område på 10x10 meter. Samtliga transformatorstationer ligger utmed allmän platsmark gata.

Avfall

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

Avfallsutrymmen inom kvartersmark ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov. Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Räddningstjänsten

Ett 100 års regn/skyfall kan komma att påverka räddningstjänstens framkomlighet (generellt) men det aktuella området har alternativa vägar att ta sig fram på. Tillgängligheten för räddningstjänsten inom området bedöms som god.

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd, bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna bör därför särskilda räddningsvägar upprättas. Kriterier för framkomlighet och tillgänglighet för räddningsvägar behandlas i PM7 Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar. Angreppsvägar ska säkerställas i bygglov.

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

Byggnader ska uppföras med tillfredsställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. Exempel på detta är ett avstånd om minst 8 meter mellan byggnaderna, alternativt att skydd motsvarande högsta kravet för brandceller eller brandvägg i respektive byggnad upprättas. Vissa typer av verksamheter och industrier ställer högre krav på brandsäkerhet och miljö än vad andra gör. I bygglov är det möjligt att ta ställning till vilka åtgärder som kan krävas för respektive fastighet, beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas.

Inom planområdet finns ett utbyggt vattenlednings- och brandpostnät. På vissa ställen behöver nätet kompletteras med brandposter för att uppnå gällande avståndskrav. Förslag till placering redovisas i utredningen. Slutlig placering utförs i samråd med Räddningstjänsten. Brandposter bör placeras på maximalt 150 meters avstånd från varandra, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Kapacitet på aktuell brandpost bör uppgå till ett flöde på 20 liter/sekund.



Bild på existerande (rosa) och föreslagna (orange) brandposter, schematisk placering. Bild av Markera.

7 Genomförande av planförslaget

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

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Detaljplanen bedöms antas under 2026. Falkenbergs kommun projekterar och bygger därefter ut allmän platsmark och säljer planlagd verksamhetsmark

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet och nybildandet av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Planförslaget förutsätter att ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar samt VA-huvudmannens VA-ledningar.

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

Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Detaljplanen omfattar både privat och kommunal mark. De flesta av de obebyggda fastigheterna ägs av Falkenbergs kommun vilka avser att sälja marken för verksamhetsändamål. Inlösen av mark kan vid behov göras av kommunen. Kommunen avser köpa in den privatägda bostadsfastigheten.



Planområdet, kommunal mark gulmarkerad.

Mark- och utrymmesförvärv

Delar av fastigheterna Stafsinge-Arvidstorp 1:148 -1:151 planläggs som allmän plats (natur) och kan lösas in av Falkenbergs kommun. Privatägd fastighet, Snickaren 8, i nordväst ska köpas in av kommunen.



Bilder på det aktuella fastigheterna.

Ansvarsfördelning

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

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

Falkenberg Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

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

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

Kommunen har ansvar för, och ska bekosta omprövning eller avveckling av dikningsföretag inom planområdet ifall det krävs och är en direkt följd av denna detaljplanläggning.

Avtal

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

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

Fastighetsplan och lovplikt

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan. Vid rivning av hus med skyddsrum ska en ansökan med kopia på rivningslovet skickas till MSB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Förändrad fastighetsindelning

Genomförandet av detaljplanen innebär att kvartersmarken kan styckas i nya fastigheter för verksamhetsändamål respektive allmän plats. Detaljplanen möjliggör även avstyckning av mindre fastigheter för tekniska anläggningar. Exploatören ansvarar för fastighetsbildning i de fall de krävs för detaljplanens genomförande.

Ledningsrätter och servitut

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

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

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas eller upphävas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns flera gemensamhetsanläggningar som är bildade för gemensamma kommunikationsytor, ledningar med mera (Snickaren ga:1-Snickaren ga:4.). Planområdet berörs av dikningsföretaget Smedjeholmen df nr 1-3 1950 (bedöms inte vara aktivt).

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Planekonomisk bedömning

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

Falkenbergs kommun bekostar iordningställande samt kommande drift av den allmänna platsmarken. Den flytt av befintliga ledningar som behöver genomföras till följd av detaljplanens genomförande bekostas av Falkenbergs kommun.

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

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

Rättigheter

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

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare. Kostnader för omprövning/upphävning av gällande rättigheter fördelas mellan nyttjande parter.

Lösen och ersättning

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

Utbyggnad och drift, allmän plats

Falkenbergs kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark (gata och natur). Invasiva arter ska hanteras enligt gällande rekommendationer.

Utbyggnad och drift, vatten och avlopp

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

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

Utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark ansvarar respektive exploatör för.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

FAVRAB ansvarar för vatten, spill- och dagvatten. FEAB ansvarar för el och fjärrvärme. Detaljplanen möjliggör för tekniska anläggningar inom mark planlagt

för E (tekniska anläggningar). Invasiva arter ska hanteras på lämpligt sätt och med en avsatt budget.

8 Konsekvenser av planens genomförande

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

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

En konsekvens av detaljplanens nockhöjder blir att bebyggelsen som medges kan komma att bli högre än den som finns inom planområdet idag. Bebyggelsen som finns i området idag är till största del mellan 6-8 meter hög. Det nya planförslaget medger nockhöjder på 10 respektive 12 meter (något högre än gällande byggnadshöjder). En konsekvens av detta blir att bebyggelsen som medges kan komma att bli högre än den som finns inom planområdet idag men den kan också bli lägre jämfört med gällande planer beroende på byggnaders utformning (se bild på sidan 17). Gällande detaljplan öster om planområdet medger byggnadshöjd på 12 meter. Då planområdet är ett verksamhets- och industriområde med en bred buffertzona mot bostadsområdet söderut anses detta inte ha någon negativ påverkan på stadsbilden, utan anses smälta in väl med resterande verksamhetsområde. Planområdet trappar även ner höjderna så att delen i söder mot befintligt bostadsområde regleras till 10 meter nockhöjd och den övriga delen regleras till 12 meter nockhöjd.

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

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

allmän platsmark gata som inte längre är aktuell. Marken är redan idag utpekad i kommunens översiktsplaner för industri- och verksamhetsområde.

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

En konsekvens är att bebyggelsen som tillåts närmre Sanddynevägen än tidigare regleras till verksamheter i stället för industri. Verksamheter får inte ha samma omgivningspåverkan som industri. Planen säkerställer en buffert på 100–110 meter naturmark inom planområdet (mer än 135 m mellan befintlig bebyggelse och ny byggrätt för verksamheter).

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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

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

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

Trafikkonsekvenser

Aktuell detaljplan aktualiserar befintliga planer (som redan idag och i framtiden kan generera trafik) och den mindre ökning av trafik som aktuell detaljplan genererar bedöms inte ge någon påtaglig skada på något riksintresse.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms föranleda ändringar i fastighetsindelningen med nya tillkommande fastigheter och ändringar av befintliga fastigheter. Dikningsföretaget inom planområdet är inte aktivt och ska hanteras under genomförandet av detaljplanen och avvecklas.

Miljökonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

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

Detaljplanen har goda möjligheter för fördröjning och rening av dagvatten inom ytor för gata och natur och bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer nämnvärt.

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen skulle ge möjlighet till fler arbetstillfällen i Falkenbergs kommun, något som är positivt för kommuninvånare och för näringslivet i stort. Möjlighet finns att området utvecklas med flera mindre verksamheter och/eller industrier, vilket kan skapa en mångfald av olika typer av företag och arbetsplatser som bedrivs här. I och med att olika typer av arbetsplatser blandas finns möjlighet för att möten mellan olika människor uppstår, både planerade och oplanerade. Dessa möten kan hjälpa till att skapa ett större socialt nätverk för den enskilde individen.

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

Att det finns bra kopplingar för cykel är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då det skapar möjlighet för fler att ta sig till sin arbetsplats utan att ta bilen. Att skapa bra kopplingar för gående och cyklister som gör att fler väljer att gå eller ta cykeln till arbetet har även positiv påverkan på folkhälsan. Gång- och cykelvägarna som planeras inom planområdet har möjlighet att skiljas från körbanan genom att ett svackdike för dagvatten placeras emellan. Detta kan anses vara positivt ur ett säkerhetsperspektiv då det skapar en skyddszon mellan de tunga fordon som kan förväntas köra i området och de mindre skyddade cyklisterna och fotgängarna.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av Plan- och strategienheten på Falkenbergs kommuns. I planarbetet har även mark- och exploateringsenheten, Kultur- fritids- och teknikförvaltningen, Vivab, bygglovsenheten och näringslivsavdelningen med flera deltagit.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun