



FALKENBERGS
KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för bostäder

LÅNGAVEKA 3:21 m fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2018-02-27

Samråd 8 mars – 5 april 2018

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2018-02-27
- Plankarta, 2018-02-27
- Illustrationskarta, 2018-02-27

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2017-01-24
- Fastighetsförteckning, 2017-02-20
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Sigma, 2017-11-29
- Markteknisk undersökning, Sigma, 2017-11-28
- Arkeologiska utredningar, Kulturmiljö Halland, 2017
- Trafikbullerutredning, ÅF, 2017-12-13
- Trafikutredning, ÅF, 2018-02-27

Handlingar finns att läsa på:

- Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg
- Handlarn i Glommen
- <https://kommun.falkenberg.se/detaljplaner>

Samrådsmöte

Samrådsmöte hålls tisdagen den 27 mars kl. 18.00 i Glommens bygdegård, där det finns möjlighet att se och ställa frågor kring planförslaget. Mötet kommer även informera om nya detaljplanen för skolutbyggnaden.

Skriftliga synpunkter skickas till:

- E-post: plan@falkenberg.se

Alternativt:

- Planenheten
Samhällsbyggnadsavdelningen
311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Rickard Alström, 0346 - 88 50 15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, förfarande och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	5
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	5
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	6
3.2	Miljö kvalitetsnormer	7
3.3	Strandskydd och biotopskydd	7
4	BEHOVSBEDÖMNING	7
4.1	Kommunens ställningstagande	7
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
5.1	Natur	7
5.2	Bebyggelse	9
5.3	Friytor, rekreation och lek	12
5.4	Gator och trafik	13
5.5	Hälsa och säkerhet	15
5.6	Teknisk försörjning	16
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	17
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	17
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	17
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	18
6.4	Ekonomiska frågor	19
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	20
7.1	Miljökonsekvenser	20
7.2	Ekonomiska konsekvenser	20
7.3	Sociala konsekvenser	20
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder inom Långaveka 3:21 m.fl. i Glommen i Falkenbergs kommun. Området bebyggs med både friliggande villor, parhus och flerbostadshus och centralt inom bebyggelsen planeras en mindre rekreationsplats. Syftet är även att planlägga två fastigheter med befintliga enbostadshus som idag ligger utanför detaljplan samt att anlägga en dagvattendamm i sydvästra delen av planområdet för omhändertagande av dagvatten.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

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

Kommunstyrelsen gav 2007-06-12 § 202 Samhällsbyggnadsavdelningen planuppdrag för del av fastigheten Långaveka 3:17. Den i planområdet ingående fastigheten, som ligger i östra utkanten av Glommen är utpekad som utbyggnadsområde för bostäder i delöversiktsplanen för Norra kusten (1995) och har sedan planbeskedet 2007 bytt ägare och namn till Långaveka 3:21.

Detaljplanen handläggs med s.k. utökat förfarande (PBL 5 KAP 7 §), vilket innebär att förslaget kommer att samrådas två gånger i så kallat *samråd* och *granskning*.

Uppskattad tidplan

- Samråd, 8 mars – 5 april 2018
- Granskning, tredje kvartalet 2018
- Antagande, fjärde kvartalet 2018



1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i östra delen av Glommen cirka 8 km norr om Falkenberg. Området avgränsas i norr av jordbruksmark, i väster och söder av befintliga bostadsområden och i öster av väg 735. Planområdet är cirka 5,9 ha stort.



Flygbild över östra Glommen, planområdet är markerat med vit linje.

Marken inom planområdet omfattar fastigheterna Långaveka 3:21 som ägs av Västkuststugan AB, två privata villatomter på fastigheterna Galtås 1:77 respektive 1:14 samt Långaveka S:4, Galtås S:3 och S:4. Planområdet omfattar även fastigheterna Galtås 2:3 och Långaveka 1:17 som är kommunägd mark.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid" med ambitionen att växa till 50 000 invånare till 2030. Utifrån detta har kommunen fyra övergripande mål (2016):

- Falkenberg ska bli mer inkluderande.
- Fler bostäder i attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden.
- Ett brett och dynamiskt näringsliv i hela kommunen
- Den ekologiska hållbarheten ska öka.

Enligt Falkenbergs kommuns bostadsförsörjningsprogram för 2017–2021 ska 1250 nya bostäder byggas i kommunen under perioden 2016–2020.

2.2 Översiktsplan och gällande detalplaner

Planområdet ligger i östra delen av Glommen, som i Översiktsplan 2.0 (antagen 2014) är utpekad som serviceort. Markanvändningen för området är föreslaget område för blandad bebyggelse. Översiktsplanens generella inriktning gällande bebyggelse i kustområdena är att *"ny bebyggelse ska prövas restriktivt och i första hand etableras i områden med befintlig bebyggelse med utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Kontakten med vattnet bör värnas*

och ny bebyggelse bör inte innebära inskränkningar på det rörliga friluftslivet". Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning. Planområdet är även förenligt med gällande delöversiktsplan, DÖP Norra Kustbygden (antagen 1995), som utbyggnadsområde för bostäder. Planområdet ingår i ny fördjupad översiktsplan (FÖP) för norra och södra kusten som håller på att tas fram, och planförslaget ligger i linje med denna.

Större delen av planområdet är inte detaljplanlagt, men det sydvästra hörnet omfattas av *Byggnadsplan Galtås 2:3 m.fl.* fastställd 1978, angiven markanvändning är park eller plantering. Den befintliga stigen längs med planområdet i väster omfattas av *Förslag till ändring och utvidgning av Byggnadsplan 2:3, 1:11 m.fl.* med angiven markanvändning som park eller plantering. Byggnadsplanen fastställdes 1980.

På östra sidan om väg 735 pågår en detaljplan för skola, Långaveka 1:17 m.fl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av Långavekaskolan, en ny idrottsbana, flytt av befintlig återvinningsstation samt en ny cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen ansluter skolområdet samt detta planområdet med väg 735.



Detaljplanekartorna ovan visar urklipp från byggnadsplan fastställd 1978 samt ändring av byggnadsplan, fastställd 1980. Samtliga delar av planområdet som omfattas av en detaljplan är planlagt som "park eller planering".

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Området består av bebyggda villatomter samt jordbruksmark och är omgivet i väster och söder av bebyggda bostadsområden. Norr om planområdet ligger ett stråk av jordbruksmark som leder ner till havet. I öster ligger gårdar, jordbruksmark samt en skola. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då platsen idag nyttjas som jordbruksmark och inte är tillgängligt för friluftslivet.

Ett Natura 2000-område, Morups tånge, ligger cirka 500 meter söder om planområdet.

Planområdet ingår även i riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken, kuststräckan Träslövsläge-Agerör ligger cirka 600 meter väster om planområdet. Planförslaget bedöms inte skada eller på annat sätt påverka riksintresset för naturvård negativt.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms innebära en förhållandevis liten ökning av trafiken i området, vilket innebär att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Inga vattenförekomster påverkas direkt av planområdet. Avrinning sker till havet och förutsatt att dagvattnet renas och fördröjs lokalt innebär planförslaget ingen negativ påverkan.

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

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Inom planområdet finns en stenmur som omfattas av biotopskydd. Stenmuren planeras att skyddas i detaljplanen och är även skyddad enligt miljöbalken, men eventuellt kommer en öppning behöva göras i den södra delen av muren för den planerade gång- och cykelvägen. Vid en sådan händelse ska dispens sökas hos Länsstyrelsen. Planområdet berörs ej av strandskydd.

4 BEHOVSBEDÖMNING

4.1 Kommunens ställningstagande

En behovsbedömning daterad 2017-04-18 har tagits fram inom ramen för planarbetet. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens natur och landskapsvärden kommer delar av områdets karaktär att förändras från åkermark till tomtmark.

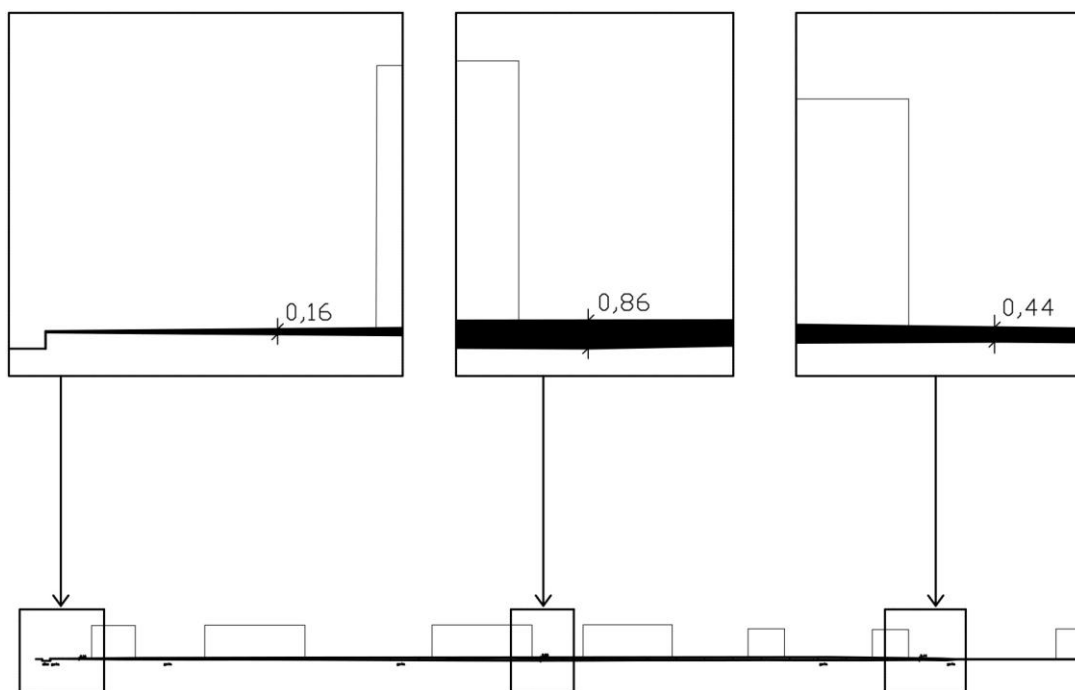
5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Naturen kring planområdet innefattar både kustmiljö, öppen jordbruksmark och mindre skogsområden. Marken inom planområdet utgörs till största del av jordbruksmark. Undantaget är två villatomter i norr och en anlagd lekplats i söder, som till största del är gräsbevuxen. Markytan inom området är flack med nivåskillnader på cirka 0,5 meter. De lägre nivåerna påträffas i områdets sydvästra del och de högre nivåerna i områdets nordvästra del.

Planförslaget innebär att marken inom planområdet kommer att till stor del utgöras av villatomter, gårdar och gator. I södra delen av planområdet, direkt norr om den befintliga lekplatsen planeras en grönyta med dagvattenhantering i form av en dagvattendamm eller ett dagvattenmagasin. För att kunna hantera dagvattnet för den tillkommande bebyggelsen behöver marknivån höjas med 0,5 meter.



Sektion genom planområdet från norr till söder som visar på förändringarna markhöjderna vid genomförande av planförslaget.



Bild till vänster visar Glommens kustmiljö och bild till höger visar befintlig jordbruksmark som större delen av planområdet består utav.

Geoteknik och radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området som visar att marken utgörs av ett övre lager upp till 0,8 meter tjockt med organiska jordarter som mulljord och sandig mulljord samt ett undre friktionsjordlager på mellan 2 och 5 meter med lerig grusig sand, grusig sand och sand. Ett tunnare lager på 0,5 meter sandig gyttja ligger inlagrad i sanden lokalt i den östra delen.

Då grundvatten förekommer relativt ytligt inom området rekommenderas ingen sänkning av markytan samt att grundläggning av planerade anläggningar utförs så högt som möjligt, helst

ovanför befintlig marknivå. Grundläggning föreslås utföras med platta på. Planen reglerar att endast källarlösa hus får uppföras.

Då jorden utgörs av friktionsjord i kombination av väldigt små nivåskillnader bedöms inga generella stabilitetsproblem föreligga och inga erosionsproblem orsakade av planerad byggnation bedöms föreligga, baserat på att byggnaderna uppförs i högst två våningar.

Planområdet ingår i lågriskområde för markradon.

Arkeologi och fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts för planområdet av Kulturmiljö Halland. Ett fåtal objekt av arkeologisk relevans påträffades och dokumenterades. De arkeologiskt relevanta spåren utgörs av en ränna som tolkas som ett dike med agrar koppling, dess ålder är okänd men det är inte från modernt mekaniserat markbruk. Längst i väster påträffades även ett stolphål som troligtvis är förhistoriskt enligt utredningen. Bedömningen i utredningen är att objekten är av sådan art att de inte utgör något hinder mot vidare projektering av området eller ytterligare antikvariska insatser.

5.2 Bebyggelse

Bostäder och service

Planområdet består till största del av obebyggd mark med undantag för två villor i norr samt en lekplats i sydväst. Kommunal service såsom skola och förskola finns direkt öster om planområdet på andra sidan av väg 735, där ligger Långavekaskolan som är en grundskola med förskola. Närmaste livsmedelsbutik ligger vid Glumstensvägen, cirka 400 meter sydväst om planområdet.



Vy sett från norr söderut där Långavekaskolan, väg 735, samt planområdet framgår.



Planområdet i förgrunden och med den angränsande bebyggelsen i söder.



I fotot till vänster syns planområdet i förgrunden samt den angränsande bebyggelsen i väster. I fotot till höger syns Långavekaskolan skymta bakom björkarna.

Planförslaget innebär att platsen bebyggs med flerbostadshus, villor och parhus samt att de befintliga villorna i norr och den befintliga lekplatsen i söder bevaras.

Närmast väg 735, på båda sidor om den östra lokalgatan placeras nio mindre tvåvånings flerbostadshus. Längs den s.k. matargatan som leder ut till väg 735 placeras ytterligare fem flerbostadshus i två våningar. På båda sidor om den södra lokalgatan i området byggs tio parhus i två våningar. Övrig planerad bostadsbebyggelse är 16 stycken 1,5-vånings enbostadshus. Enbostadshusen uppförs närmast villatomterna i väster samt runt parken/lekytan centralt i området. Sammanlagt planeras 92 nya bostäder i blandade upplåtelseformer.



Illustration över planförslaget där mörkgrå hus visar på befintliga bostäder och grå-vita visar på ny bebyggelse.

Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger i gränslandet mellan tätortsbebyggelse och jordbruksbebyggelse. Landskapet är flackt och åt väster syns tät villabebyggelse med uppvuxen växtlighet i form av buskar och träd av arter vanligt förekommande i villaträdgårdar. I öster bidrar fältens avsaknad av växtlighet till att sikten är god men med enstaka gårdar och vindkraftverk som bryter av. Inom planområdet finns en cirka 70 meter lång biotopskyddad stenvmur.

Förslaget förändrar karaktären på landskapsbilden inom planområdet, från jordbruksmark till bostadsområde med relativt tät bebyggelse och trädgårdar med växtlighet. Området kommer även att höjas 0,5 meter för att kunna hantera dagvattnet, vilket också påverkar landskapsbilden. Den biotopskyddade stenvmuren bevaras och planläggs som *NATUR*.



Bilden längst upp till vänster visar på hur bebyggelsen möter jordbrukslandskapet i västra delen av planområdet. I fotot längst upp till höger framgår den biotopskyddade stenmuren som bevaras enligt förslaget. I fotot längst ner syns planområdet med vy från väst i riktning österut.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Lek och rekreation

En lekplats finns i södra delen av planområdet och är en av två större i Glommen. I intervjuer med skolbarn som gjorts i samband med *Ortsanalys Glommen* (maj 2015) beskrivs lekplatsen som ålderdomlig och saknar belysning, men med fördelarna av att den innehar en fotbollsplan samt vegetation som inbjuder till kreativ lek. Cirka 900 meter väster om planområdet ligger den andra större lekplatsen i Glommen som även är belyst och därför brukbar även efter solens nedgång.

Största rekreativsområdet i Glommen är stranden och hamnen som ligger cirka 600 meter väster om planområdet.

Planförslaget innebär en bebyggelsestruktur med flera släpp, eller s.k. smitvägar mellan tomterna. Smitvägarna skapar gångstråk genom bebyggelsen och kopplar samman området i

nordsydlig riktning samt med det befintliga bostadsområdet i väster. Centralt i området planeras en mindre park/lekplats. Den befintliga lekplatsen bevaras.



Foto över den befintliga lekplatsen inom planområdet, vy från sydväst.

Tillgänglighet och trygghet

Förslaget binder samman Långavekaskolan i öster med bostadsområdena i väster och skapar en helhet i bebyggelsestrukturen. Ett tätare och genare gång- och cykelnät anläggs med vissa trafikseparerade cykelstråk för säkrare vägar till- och från skolområdet.

Den befintliga lekplatsen i sydvästra delen av planområdet kan få en upplevd ökad trygghet då fler personer kommer att röra sig i området vid genomförandet av planförslaget.

5.4 Gator och trafik

I samband med detta planarbete samt det pågående planarbetet för utbyggnad av Långavekaskolan har en trafikutredning (ÅF 171221) tagits fram. Trafikutredningen har utrett möjligheterna för en ny anslutning från väg 735, alternativ för kopplingarna mellan befintlig bebyggelse och den tillkommande bebyggelsen samt tillgänglighet och säkerhet till och från skolan.

Gång- och cykel

I dagsläget går det huvudsakliga gång- och cykelstråket via Sammels väg, söder om planområdet. Där är gång- och cykelvägen inte separerad från biltrafiken.

Planförslaget binder samman befintligt gång- och cykelnät väster om planområdet med Långavekaskolan i öster. Ett nytt huvudstråk för gång- och cykel planeras i södra delen av planområdet, parallellt med Sammels väg. Den nya sträckningen är separerad från biltrafik, samt en mer gen väg från skolan in mot de centrala delarna av Glommen. En gång- och cykelväg som blir en del av Kattegattleden, anläggs längsmed väg 735 i nord-sydlig riktning mellan vägen och flerbostadshusen, och kopplas samman med gång- och cykelnätet i norra och södra delen av planområdet.

Inom planområdet planeras släpp mellan bebyggelsen som skapar ett gediget gångvägsnät som på flera ställen kopplar samman planområdet med bostadsområdet i väster. På lokalgatorna inom planområdet sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 7 med halvtimmestrafik mellan Glommen och Falkenberg. Närmsta busshållplatser är hållplats *Sammels väg* längs Glumstenvägen cirka 50 meter från planområdet samt hållplats *Långaveka* längs väg 735 cirka 150 meter från planområdet.

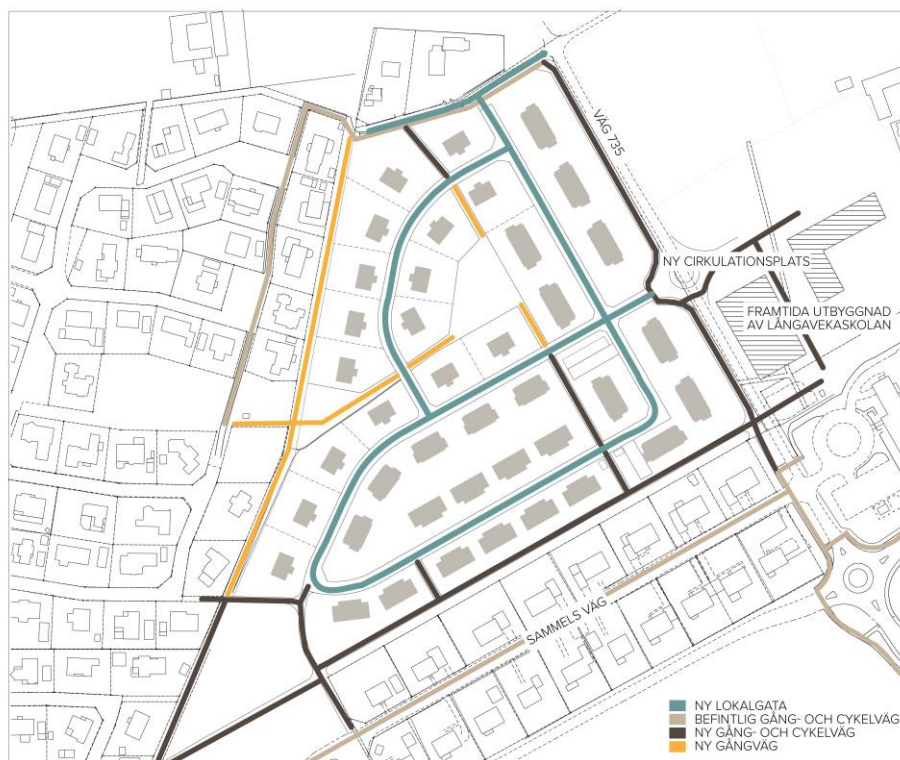
Trafikföring

I Glommens äldre delar som ligger åt väster är bebyggelsestrukturen av rutnätskaraktär med få vändplatser och återvändsgator. De östra bostadsområdena är i större omfattning planerade som säck-områden, med en s.k. matargata som leder all biltrafik in- och ut ur området.

Planförslaget följer den befintliga strukturen i öster, med en matargata som anläggs från väg 735 via en ny cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen blir även ny infart till Långavekaskolan samt anslutning till återvinningsstationens nya placering. Från cirkulationsplatsen in i planområdet via matargatan leder lokalgator vidare till respektive bostadskvarter. Ur kapacitetssynpunkt behövs endast en anslutning till planområdet.

Anslutningen från *Sammels väg* ut mot väg 735 föreslås enligt trafikutredningen att begränsas när planområdet är utbyggt och den befintliga vägen i norra delen av planområdet planeras att stängas av när planförslaget är genomfört. Förslaget innebär att *Sammels väg* begränsas till att endast tillåta utfart till väg 735 och då i södergående riktning mot befintlig rondell. Vid den norra befintliga vägen görs avstängningen med lokala trafikföreskrifter. Trafiken leds istället ut på väg 735 vid den nya cirkulationsplatsen via planområdet.

I gällande detaljplan anges markanvändningen öster om den befintliga lekplatsen till väg. Planförslaget innebär att vägen ersätts med gång- och cykelväg samt park-mark.



Karta över gatustrukturen.

Parkering

Kommunens parkeringstal för ”övriga tätorter och detaljplanlagda områden”, vilket omfattar planområdet anger 2 bilplatser per enbostadshus alternativt 1,7 platser om parkeringsplatserna för flera hushåll är samlokaliserade. För flerbostadshus är kommunens parkeringstal 11 bilparkeringar per 1000 m² BTA (bruttoarea) samt 25 cykelparkeringar per 1000 m² BTA. Bilparkering för enbostadshusen och parhusen anläggs inom den egna tomtmarken. Bilparkering för flerbostadshusen samlokaliseras om mindre grupper mellan husen. Enligt kommunens parkeringstal ska drygt 100 cykelparkeringar möjliggöras för flerbostadshusen, vilket bedöms kunna lösas.

5.5 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från väg- och spårtrafik överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas.

En trafikbullerutredning (ÅF 171213) har tagits fram i samband med planarbetet och utifrån nuläge samt prognos 2040 har bullervärden beräknats. I större delen av planområdet ligger bullernivåerna på under 50 dBA ekvivalent bullernivå. För fasaderna närmast väg 735 är de ekvivalenta bullernivåerna beräknade till mellan 50–55 dBA, med undantag på några enstaka punkter där de ekvivalenta bullernivåerna uppgår till mellan 55–60 dBA.



Karta från bullerutredningen som visar den ekvivalenta ljudnivån prognos 2040.

Förorenad mark

Planområdet är obebyggt och används i nuläget som jordbruksmark, det finns inga indikationer på att föroreningar förekommer inom planområdet.

Risk för skred och erosion

Enligt den geotekniska undersökning som tagits fram i samband med planarbetet (Sigma 171129) utgörs jorden av friktionsjord och i kombination av väldigt små nivåskillnader bedöms inga generella stabilitetsproblem föreligga. Inga erosionsproblem orsakade av planerad byggnation bedöms föreligga. Förekommande jordar har hög vattengenomsläpplighet.

Djurhållning

Norr om planområdet ligger en hästgård. Hästgårdens paddock är placerad på baksidan av gårdshuset, cirka 200 meter från planområdet. Mellan 20–60 meter från planområdet finns beteshagar och en hoppbana.

Enligt rapporten *Djurhållning och bostäder – kunskapsöversikt för samhällsplanering i Blekinge län*, framtagen av Länsstyrelsen i Blekinge län, är hästallergen inte som pollen, byggda för att färdas långa sträckor utan består av proteiner som finns på hästens kropp och lossnar vid rykning och avföring. Proteinerna är tunga och faller snabbt till marken och försvinner när det regnar. I rapporten framgår det att Miljömedicinska enheterna i Uppsala och Stockholm betonar att spridningen av allergener i utomhusluft är begränsad: mängden allergen minskar drastiskt med avståndet från stallet. Redan 50 meter från stallet, över öppen terräng, är halterna mycket låga. Ingen särskild åtgärd bedöms behövas inom planområdet med anledning av närhet till hästgårdar.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förekommande jordar har hög vattengenomsläpplighet. På grund av relativt ytligt grundvatten är förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) mindre goda. En dagvattenutredning (MPB Syd AB 171213) har tagits fram i samband med planarbetet som visar på att spillvatten bör avledas med självfall från ändpunkt till pumpstation. Pumpstationen placeras i sydvästra delen av planområdet inom ett E-område på 5 gånger 4 meter. Dagvatten tas om hand och leds via ett fördröjningsmagasin/dagvattendamm i sydvästra delen av planområdet, norr om pumpstationen. Dammen planeras att grävas ut till ett djup om cirka 35 cm. Dag- och spillvattenlösningarna medför behov av en gatunivå motsvarande +4,65 meter från kommunens nollpunkt, vilket innebär en markhöjning med 0,8 meter.

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

Värme, gas, el, bredband och opto

El och tele förutsätts finnas utbyggt i angränsande gator och kunna byggas ut i området i samband med utbyggnad av gator.

Avfall

Närmaste återvinningsstationen ligger i anslutning till planområdet, öster om väg 735. Pågående planarbete öster om väg 735 ger förslag på en flytt av återvinningsstationen ett antal meter åt norr.

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

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

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

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.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet består till största delen av fastigheten Långaveka 3:21. Fastigheten ägs av Västkuststugan AB som även är exploatör inom planområdet. Två privata villatomter på fastigheterna Galtås 1:77 respektive 1:14 samt delar av samfälligheterna Långaveka S:4, Galtås S:3 och Galtås S:4 ligger inom planområdet. Planområdet omfattar även fastigheterna Galtås 2:3 och Långaveka 1:17 som är kommunägd mark.

Del av Morups Lyngen ga:6 ligger inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Glommens fiskeläges vägförening.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Exploatören iordningställer tillkommande allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan. Detta preciseras i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och exploatören. Färdigställda arbeten överlämnas till framtida huvudman via godkänd slutbesiktning. Exploatören skall tillse och bekosta att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet kostnadsfritt upplåtes till huvudmannen för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet.

Falkenbergs kommun skall vara huvudman för allmän plats, NATUR. För övrig allmän plats inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap. För tidigare planlagd allmän platsmark (grönytor, vägar m.m.) inom planområdet samt i anslutning till föreliggande detaljplan är Glommens Fiskeläges vägförening huvudman (föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Morups-Lyngen ga:6). För tillkommande allmänna platser (GATA, PARK, GÅNG, CYKEL) inom föreliggande detaljplan föreslås Glommens Fiskeläges vägförening vara huvudman. Den tillkommande allmänna platsmarken övertas av huvudmannen när den iordningställs samt övertagandet intagits i beslut enligt anläggningslagen. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll. Exploatören beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Morups-Lyngen ga:6 (Glommens Fiskeläges vägförening).

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

Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Bygglov får inte meddelas innan VA och gatuanläggningar är färdigställda för aktuell fastighet.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Långaveka 3:21 avstyckas i ett antal nya fastigheter för bostadsändamål.

Den del av Långaveka s:4 som ligger inom planområdet bör lösas in och föras över till fastigheten Långaveka 3:21 genom fastighetsreglering.

Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätt upprättas för tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

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.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de fastigheter som har ett varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess rätt

till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Planområdets allmänna platser (GATA, PARK, GÅNG, CYKEL) föreslås ingå i den intilliggande befintliga gemensamhetsanläggningen Morups Lyngen ga:6 (vilken förvaltas av Glommens fiskeläges vägförening). Exploatören ansöker om och bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningen.

6.4 Ekonomiska frågor

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

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anlutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plantkostnader är tecknat mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatör och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras exploatörens ansvar för iordningställande av allmän platsmark, upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriatgärder inklusive omprövning av Morups Lyngen ga:6. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagande av föreliggande detaljplan.

Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet bör tecknas mellan FAVRAB och berörd markägare/exploatör. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

Inlösen och ersättning

Inlösen av Långaveka s:4 kan ske genom överenskommelser mellan exploatören och samfällighetens delägare. Överenskommelserna reglerar ersättning och övriga villkor. Inlösen kan även ske genom lantmäteriförrättning. Eventuell ersättning kan då prövas i lantmäteriförrättningen.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvenser

Miljöbedömning

En behovsbedömning har 2017-04-18 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens natur- och landskapsvärden kommer delar av områdets karaktär att förändras från åkermark till tomtmark.

Miljömål och miljö kvalitetsnormer

De miljömål som främst berörs av planförslaget är: *God bebyggd miljö, Hav i balans samt levande kust och skärgård* och *Begränsad klimatpåverkan*.

Målet om en god bebyggd miljö kan uppfyllas genom en god utformning avseende bebyggelseutformning, materialval m.m.

Miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms inte överskridas förutsatt att dagvatten renas och fördröjs lokalt. Därigenom tillgodoses även miljömålet hav i balans samt levande kust och skärgård.

En exploatering enligt planförslaget bedöms innebära en förhållandevis lite ökning av trafiken i området varför miljö kvalitetsnormen för luft inte bedöms överskridas och påverkan på miljömålet begränsad klimatpåverkan inte bedöms bli påtaglig.

Övriga miljökonsekvenser

Riksintresse för naturvård och Natura 2000 som ligger utanför planområdet bedöms inte beröras av förslaget.

Stenmuren som bedömts omfattas av biotopskydd bevaras i planförslaget.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär att vägföreningen får ett större skötselansvar. De får fler gator och grönytor där de ska ta hand om drift och underhåll. Samtidigt får de fler betalande medlemmar.

Bebyggelsen innebär ett större kundunderlag för lokal service och kollektivtrafik.

7.3 Sociala konsekvenser

Samhället Glommen består huvudsakligen av låg villabebyggelse och omges av ett flackt öppet odlingslandskap som övergår i ett öppet kustlandskap. Det aktuella planområdet omges på tre sidor av villabebyggelse och avgränsas i öster av väg 735. Planförslaget innebär att området bebyggs med en liknande karaktär som råder i kringliggande områden och att tätortsbebyggelsen når fram till och byggs ihop med Långavekaskolan.

Bevarandet av den befintliga stenmuren bidrar till att anknyta till området historia som jordbruksbygd och till det kringliggande odlingslandskapet.

Långavekaskolan och förskolan öster om planområdet är en viktig målpunkt i Glommen. Genom planförslaget skapas ett bilfritt gång- och cykelstråk som knyter skolan till den befintliga ortsbebyggelsen. Väg 753 i öster samt Glumstensvägen i söder utgör tydliga barriärer utanför planområdet. I samband med att trafikstrukturen i området görs om finns förutsättningar att skapa bättre och säkrare passager, framför allt i anslutning till skola.

Inom planområdet skapas potentiella mötesplatser i de gemensamma ytor som föreslås, dels centralt i området, dels kring lekplatsen i sydväst. Uppförandet av flerbostadshus i Glommen bidrar till en ökad mångfald av upplåtelseformer på orten, där främst enbostadshus finns. Det skapar ökade möjligheter för att äldre som är i behov av en mindre och tillgänglighetanpassad bostad kan bo kvar på orten samt att unga i större utsträckning har möjlighet att bosätta sig på orten. Detta i sig kan bidra till en positiv flyttkedja.

Bebyggelsen i planförslaget kan utgöra en visuell barriär sedd från den äldre bebyggelsen, samtidigt som nya vägar och gångstråk innebär en större fysisk tillgänglighet än vad den befintliga markanvändningen som jordbruksmark medger.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Handläggare för planarbetet är Rickard Alström på Samhällsbyggnadsavdelningen på Falkenbergs kommun. Planen har utarbetats av Magnus Larsson och Carin Gustrin på Radar arkitektur & planering AB, Göteborg.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Rickard Alström

Planarkitekt

Daniel Helsing

Planchef