



Falkenbergs  
kommun

## Antagandehandling



Detaljplan för verksamheter, kontor m.m.

Del av, **Slätten 1:1 m.fl**

Falkenbergs kommun, KS2021/204

Upprättad 2024-05-21 reviderad 2025-06-03, 2026-02-24

# 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, 2026-02-09

Plankarta och illustrationskarta, 2026-02-09

## Övriga handlingar

Grundkarta, 2024-02-27

Fastighetsförteckning, 2024-03-11 reviderad 2025-07-09, sweco

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-05-12

Bilaga B Trafikutredning för detaljplan för del av Slätten 1:1, 2024-01-31, wsp

Bilaga C VA och dagvattenutredning Slätten 1:1 m fl, 2024-02-12, markera

Bilaga D Anmälan Rönnhagen 6, 2022-02-22, sweco

Bilaga E Miljöteknisk markundersökning Faktorn 7 2025-04-16, C3S Miljöteknik

Bilaga F Bemötande angående Slätten 1:1 m.fl. och yttrande från miljöförvaltningen, Falkenbergs kommun 2026-01-16, C3S Miljöteknik

Bilaga G PM-Risk Bemötande av Länsstyrelsen Hallands läns yttrande 2025-10-28, Säkerhetspartner

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Hanna Emenius 0724-54 26 91 / [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se) 0346- 88 60 00

## Innehåll

Detaljplan för verksamheter, kontor m.m.....	1
Del av, Slätten 1:1 m.fl.....	1
En detaljplan styr hur mark och vatten får användas.....	2
Planhandlingar .....	2
Övriga handlingar.....	2
Upplysningar om detaljplanen lämnas av .....	2
1 Inledning.....	6
Detaljplanens syfte .....	6
Planens huvuddrag .....	6
Planens bakgrund och handläggning.....	6
Preliminär tidplan.....	6
Läge, areal och markägoförhållanden .....	7
2 Tidigare ställningstaganden .....	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	8
Detaljplaner.....	8
Fastighetsplan .....	9
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	9
Riksintressen och kontora 2000 .....	9
Strandskydd och biotopskydd .....	10
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	10
5 Förutsättningar och förändringar .....	11
Mark, vatten och vegetation .....	11
Fornlämningar .....	11
Geoteknik och radon.....	12
Förorenad mark.....	12
Översvämning .....	13
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö .....	13
Befintlig bebyggelse .....	13
Planerad bebyggelse .....	13
Planförslaget.....	14
Allmän plats .....	14

Kvartersmark .....	14
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	15
Genomförandetid .....	17
Buller och vibrationer .....	17
Offentlig och kommersiell service .....	17
Friytor, rekreation och lek .....	17
Skyddsrum .....	17
Gator och trafik .....	17
Gång- och cykelväg .....	17
Motortrafik .....	18
Kollektivtrafik .....	18
Parkering .....	18
6 Teknisk försörjning .....	18
Vatten, spillvatten, brandvatten .....	18
Släckvattenhantering .....	19
Dagvatten och skyfall .....	19
Värme, gas, el, bredband och opto .....	20
Avfall .....	20
Räddningstjänsten .....	20
7 Genomförande av planförslaget .....	21
Genomförandetid och tidplan .....	21
Prövning enligt annan lagstiftning .....	21
Berörda fastigheter och förväntade exploitörer .....	21
Mark- och utrymmesförvärv .....	22
Ansvarsfördelning .....	22
Avtal .....	22
Fastighetsplan och lovplikt .....	22
Fastighetsrättsliga frågor .....	23
Förändrad fastighetsindelning .....	23
Ledningsrätter och servitut .....	23
Gemensamhetsanläggningar .....	23
Ekonomiska frågor .....	23

Planavgift.....	23
Planekonomisk bedömning .....	24
Lösen och ersättning.....	24
Utbyggnad och drift allmän plats .....	24
Utbyggnad och drift vatten och avlopp.....	24
Tekniska frågor .....	24
Tekniska åtgärder .....	24
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	25
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	25
.....	26
Miljökonsekvenser .....	26
Miljökvalitetsnormer .....	26
Sociala konsekvensers.....	27
9 Medverkande.....	27

# 1 Inledning

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att se över markanvändningen inom området och anpassa planen efter befintliga förhållanden. Verksamheten inom Rönnhagen 1 har ianspråktagit mark som enligt gällande detaljplan är allmän platsmark. För att möjliggöra köp av den marken behöver användningen ändras till kvartersmark.

Syftet är även att utreda möjligheten att ta bort u-områden och prickmark som inte längre behövs inom faktorn 7 för att skapa en större flexibilitet i hur den fastigheten kan användas. Tillfart från Skreavägen ska möjliggöras.

Planområdet upplevs som en entré till Falkenberg och det är därför viktigt att gestaltning och skyltning anpassas till det samt att träden vid väg 150 sparas så långt det är möjligt.

## Planens huvuddrag

Den del av fastigheten Slätten 1:1 som ligger norr om väg 150 används delvis som parkering och uppställning, där gällande plan inte tillåter det. Planförslaget möjliggör för dessa användningar. Söder om väg 150 ligger Faktorn 11 och 7.

Faktorn 11 har i planen användningen Natur, med avsikt att bevara den trädunge som växer där och möjliggöra för en dagvattendamm.

För fastigheten Faktorn 7 har en genomgång av prickmark och användningar gjorts. Ett u-område har tagits bort och prickmarken har anpassats efter befintliga förhållanden.

En del mark som idag är allmän plats kommer övergå till kvartersmark för att möjliggöra infart till området från Skreavägen, men även för att möjliggöra att den ianspråktagna ytan norr om väg 150 kan omvandlas till kvartersmark.

## Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2022-05-17 dåvarande kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Slätten 1:1 m.fl., i syfte att pröva förutsättningarna för ändrad användning av fastigheten. Planarbetet påbörjades hösten 2022.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2018:1370). Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

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

## Preliminär tidplan

- Samråd: Q2 2024
- Granskning: Q3 2025

– Antagande: Q1 2026



## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet består av Fastigheterna Rönnhagen 1, del av Slätten 1:1, Faktorn 7 och Faktorn 11 och är beläget i Falkenbergs sydöstra del, cirka 2,5 kilometer från stadskärnan. Området avgränsas i norr av verksamhetsområdet Rönnhagen, i väster av väg 767, i öst av Skreavägen och i söder av ett verksamhetshotell. Planområdet delas i två delar av väg 150, som är statlig väg. Planområdet är cirka 3,2 hektar stort. Ätran ligger cirka 100 meter norr om planområdet.



Rönnhagen 1 ägs av privat markägare resterande del av planområdet är i kommunal ägo.

## 2 Tidigare ställningstaganden

### Kommunala mål, strategier och program

Falkenbergs kommun har en vision: Vi växer för en hållbar framtid. För att uppnå vår vision har vi tre mål. Visionen och målen är vår politiska viljeinriktning. Den politiska viljeinriktningen antogs i kommunfullmäktige 27 juni 2023.

Falkenberg är hjärtat i Halland. Här växer människor, föreningar och företag i samverkan med varandra. Vi är stolta över vårt goda värdskap och kända för vårt näringslivsklimat. Här värnar vi den lokala demokratin och arbetar för ett tolerant och tryggt samhälle, tillgängligt för alla.

Falkenbergs kommun är en attraktiv arbetsgivare med god arbetsmiljö. Hos oss känner personalen stolthet över sitt viktiga arbete och cheferna har ett tillitsbaserat ledarskap.

Vi arbetar med Agenda 2030 och är ett föredöme inom hållbarhet. Vår landsbygd växer och vi har en levande och attraktiv stadskärna. Vi utvecklar Falkenberg på ett hållbart sätt samtidigt som vi driver kommunen med hög effektivitet och god ekonomisk hushållning.

Vi hushåller med resurserna så att även framtidens falkenbergare kan leva ett gott liv på denna vackra plats.

För att uppnå kommunens vision har vi tre mål. Vi kallar dem för övergripande mål.


- Utbildning och omsorg med hög kvalitet
- Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
- Sveriges bästa näringslivskommun

## Översiktsplan och fördjupad översiktsplan



Kommunens gällande översiktsplan (Översiktsplan 2.0, laga kraftvunnen 2014-06-27, aktualiserad 2019) anger att aktuellt planområde ingår i ett större område avsett för verksamheter och delvis inom befintligt tätortsområde. Trafikförsörjningen till och från området är god. Falkenbergs kommun äger en stor del av den mark som ännu inte är ianspråktagen.

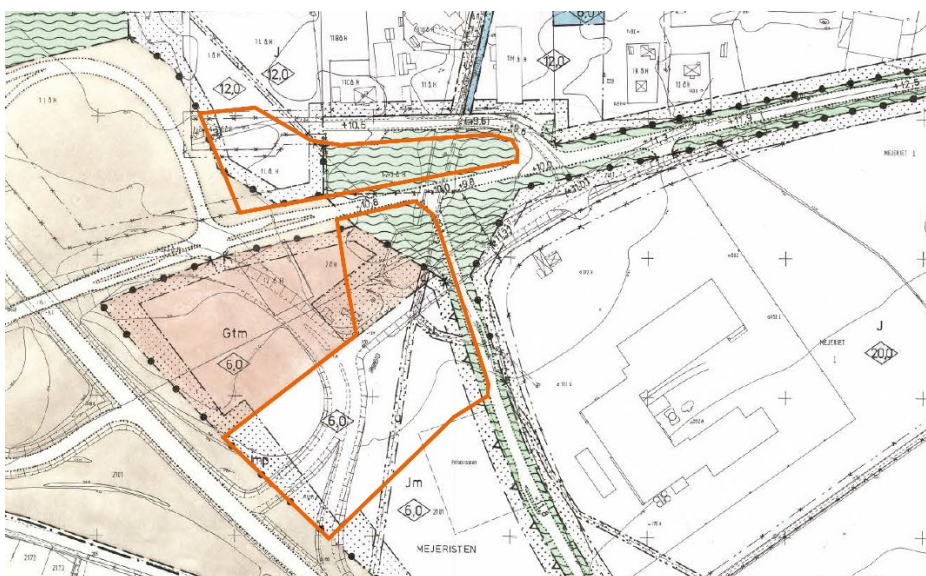
Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

 Föreslaget område för verksamheter

 Befintligt tätortsområde

## Detaljplaner

Planområdet omfattas sedan tidigare av detaljplan (stadsplan 165, antagen 1976), För de aktuella fastigheterna medges industriverksamhet (Jm) med en byggnadshöjd på 12 respektive 6 meter, område för bensinförsäljning, motellverksamhet, samt motorservice (Gtm) samt park och plantering. En stor del av fastigheten utgörs av prickmark. Utfartsförbud råder mot Årstadsvägen och i den norra delen mot Skreavägen. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Stadsplan 165 från 1976. Ungefärligt läge på aktuellt planområde markerat i rött.

## Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

## 3 Avvägningar enligt miljöbalken

### Riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av riksintresse för:

- Högexploaterad kust – Kustområdet (4 kap 4 § MB)
- Kust-turism-friluftsliv (4 kap 2 § MB)

Planområdet omfattas därmed av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken (kust, turism och friluftsliv samt högexploaterad kust).

Riksintresseområdet för kust-turism-friluftsliv utgörs av kustområdet i Halland. I 4 kap 2 § miljöbalken anges att inom dessa områden ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Då planområdet i stort redan är utbyggt och tillkommande bebyggelse antingen sker i direkt anslutning till befintlig bebyggelse eller på grönyta (inga rekreativa värden i dagsläget) bedöms påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv bli försumbar.

Detaljplaneområdet ligger i ytterkanten av utpekat riksintresseområde för högexploaterad kust och på stort avstånd från kustremsan. Utbyggnaden påverkar inte naturen närmast hav, strand och strandängar som karakteriserar kustområdet. Riksintresset för högexploaterad kust bedöms därmed inte påverkas negativt då den föreslagna bebyggelsen är långt ifrån strandzonen och bedöms komplettera befintlig bebyggelse i området.

Planförslaget bedöms därmed förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för verksamheter.

Miljökvalitetsnormen för fisk- och musselvatten är aktuellt för Ätran. Värdena avseende MKN för fisk- och musselvatten är kopplade till fisk. Då detaljplanen inte ämnar till arbete i vatten kommer genomförandet av detaljplanen inte att påverka aktuella miljökvalitetsnormer. Detta under förutsättning att adekvat dagvattenhantering eftersträvas i syfte att inte påverka Ätran med exempelvis förorenat dagvatten.

Miljökvalitetsnormen för luft kan påverkas av ökade trafikmängder och andra utsläpp. Lokalt är en ökad trafikmängd och därmed utökade utsläpp att förvänta, dock bedöms inte detta ske i en omfattning som äventyrar möjlighet att hålla sig inom ramen för gränsvärdena för miljökvalitetsnormen luft.

Miljökvalitetsnormen Vatten - Ätran har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Den kemiska statusen uppnår ej god och beror på halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter (PBDE). Båda ämnena sprids via luften och överskrider riktvärdena i alla Sveriges vattendrag. Halterna bedöms därför tekniskt omöjliga att sänka, de får däremot inte öka.

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning genomförts (Bilaga D 2024-02-12 Markera). Slutsatsen i den är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka Ätrons status negativt eller äventyra möjligheten att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer.

Utifrån resonemanget om årsmedelflödet från planområdet i föregående avsnitt (9.1.1) bedöms eventuell påverkan på vattenföringen i Ätran bli marginell. Detsamma gäller utsläpp från punktkällor.

Under byggtiden kan grumlande arbeten förekomma. För att skydda recipienten ska skydd mot grumling användas. Enligt bevarandeplanen för Natura 2000-området bör grumlande arbeten inte utföras under perioden oktober till maj med avseende på fortplantning för ål, eller då vattentemperaturen överstiger 15 grader, dvs oftast i mitten av juni till och med juli då havsnejonöga leker. (Länsstyrelsen Hallands län, 2018)

## Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

## 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

I samband med detaljplanarbetet har en Undersökning av betydande miljöpåverkan genomförts. Slutsatsen i den är att den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på naturmiljön när mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Dock

förväntas området koppling till befintlig markanvändning i närområdet förstärkas vid genomförande av detaljplanen. Planen bidrar även till enklare tillgänglighet för exempelvis reparationer när ledningar kan samlas till en plats snarare än utspridd och befinna sig under en verksamhet.

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

Med utgångspunkt i Miljöbedömnings-förordningen (2017:966) och ovanstående genomgång samt den bifogade matrisen (Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-05-12) är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Då planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan erfordras inte en MKB enligt 5 kap 18 § PBL.

Samråd med Länsstyrelsen i Hallands län har skett i samband med detaljplanens samråd.

## 5 Förutsättningar och förändringar

### Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av Rönnhagen 1, del av fastigheten Slätten 1:1, Faktorn 7 och av Faktorn 11. Den del av Slätten 1:1 som ingår i planområdet används idag av verksamheterna omkring för parkering och uppställning. I den östra delen finns ett mindre grönområde med lövträd och ett mindre vattendrag.

Söder om den allmänna vägen 150 fortsätter Slätten 1:1 i en smal remsa närmast vägen och som en del av en skogsdunge. Därefter ligger Faktorn 11 och 7. En stor del av Faktorn 11 och hela den del som ingår i detaljplanen upptas av skogsdungen.

Planområdet utgörs delvis av mark som klassas som jordbruksmark klass 3 (grönmarkerat på bilden). Den ytan är till största del redan ianspråktagen och bedöms därmed redan sakna värde som jordbruksmark.



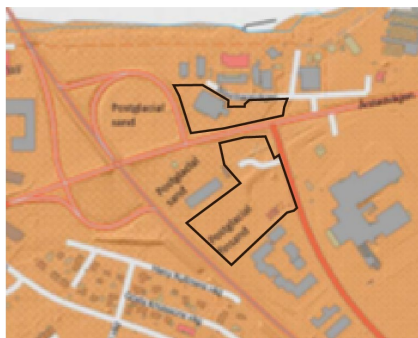
### Fornlämningar

Enligt flygfoto från 1960 och 1975 framgår att det på en stor del av den nuvarande fastighet Faktorn 7 fanns byggnation i form av den äldre vägsträckningen och avbanade ytor till fastigheten Mejeriet 1. Förutsättningarna att påträffa något av arkeologiskt intresse bedöms som små och Länsstyrelsen bedömer (2023-01-30) att det inte är motiverat att genomföra en arkeologisk utredning.

Länsstyrelsen vill dock påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

## Geoteknik och radon

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) kartvisare uppskattas jorddjupet inom planområdet till cirka 10-20 m, och jorden domineras av postglacial sand inom Slätten 1:1 och Faktorn 11, samt av postglacial finsand inom Faktorn 7. Jordlagren har generellt hög genomsläpplighet. (Sveriges geologiska undersökning, 2023). Det bedöms inte finnas någon skred- eller rasrisk inom området.



## Förorenad mark

I länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden (EBH stödet) återfinns det två objekt i direkt anslutning till planförslaget där potentiella föroreningar kan påverka planförslaget negativt. Dessa utgörs främst av en kemtvätt med lösningsmedel och en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Miljöteknisk markundersökning genomfördes 2021 på fastigheten Rönnhagen 1 i samband med att verksamheten där skulle borra för bergvärme. Inga halter över SGUs riktvärden för grundvatten påvisades, enligt rapporten innebär borrhningen inte heller någon risk för spridning av sådana ämnen.

Det finns även en verksamhet med drivmedelshandling i närheten av planområdet.

Under planprocessen så har en miljöteknisk markundersökning genomförts (Bilaga E Miljöteknisk markundersökning Faktorn 7 2025-04-16, C3S Miljöteknik). Utförda grundvattenanalyser visar på halter av metaller med måttlig eller påtaglig påverkan samt halter av PFAS4 med påtaglig eller stark påverkan. Det bör dock tas i beaktning att bedömningsgrunderna är utformade för bedömning av grundvatten som ska användas som dricksvatten vilket inte är aktuellt på fastigheten. För PFAS4 finns ett gränsvärde (även det för dricksvatten) som Livsmedelsverket tagit fram, på 4 spår av PFAS i grundvatten, högst uppmätta halt är 6,2 ng/l jämfört med tidigare riktvärde på 90 ng/l.

Erhållna analysresultat från skruvborrningen visar att det sammantaget kan konstateras ett lågt föroreningsinnehåll i jorden inom aktuellt område. Påvisade halter anses inte utgöra något hinder för planerad exploatering. Då utförd undersökning är av översiktlig art bör en kompletterande provtagning göras i samband med exploatering. Syftet med en sådan provtagning bör främst vara att klassa massor som omfattas av tekniska schakt för att säkerställa en korrekt masshantering.

Med planerad markanvändning görs därmed bedömningen att påvisade halter i grundvattnet inte utgör någon negativ risk för människors hälsa eller miljö, och inga ytterligare åtgärder anses nödvändiga.

Mellan granskning och antagande har frågan studerats ytterligare (Bilaga F Bemötande angående Slätten 1:1 m.fl. och yttrande från miljöförvaltningen, Falkenbergs kommun-

C3S). Slutsatsen är att inga ytterligare undersökningar avseende förorenad mark bedöms nödvändiga för fastigheterna Faktorn 7 och 11 med hänsyn till pågående detaljplanearbete. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa eller miljö.

## Översvämning

Planområdet ligger på +8.6 till 13,3 meter. Enligt den översvämningsskartering som myndigheten för civilt försvar (MCF) har tagit fram finns det risk att den östra delen av Slätten 1:1 översvämmas vid ett klimatkompenserat 100- respektive 200-årsflöde samt vid beräknat högsta flöde. Vattennivån vid beräknat högsta flöde ligger runt 9,3 m. Genom höjdanalysen av planområdet kan konstateras att även den nordöstra delen av Faktorn 11 riskerar översvämning då marknivåerna runt det befintliga diket är lägre än 9,3 m (Bilaga D VA- och Dagvattenutredning, 2024-02-12 Markera). Dessa områden ligger inom användningen natur på plankartan. Hela den del av faktorn 11 som omfattas av planförslaget föreslås få användningen natur.

## Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Inom Faktorn 11 sluttar marken i huvudsak svagt från väst till nordost, med de lägsta marknivåerna omkring 8,6 m. De högsta marknivåerna, omkring 13,3 m, finns i det nordvästra hörnet. Inom fastigheten löper flera vallar/högryggar.

Den största delen av vallen finns inom den angränsande fastigheten Faktorn 7 med marknivåer runt 12,4 m. Faktorn 7 sluttar åt två håll. Inom den östra halvan av fastigheten lutar marken mot de lokala lågpunkterna med nivåer runt 10,1-10,3 m. Den andra halvan av fastigheten sluttar svagt åt väster, med de lägsta marknivåerna runt cirka 10,6 m.

Planområdet ligger högre än den angränsande väg 767, men på samma höjd eller lägre än väg 150 och Skreavägen. Planområdet är delvis bebyggt idag. De delar som inte är bebyggda upplevs som mellanrum i ett befintligt industriområde.

## Befintlig bebyggelse

Fastigheten Rönnhagen 1 är bebyggd med en enplansbyggnad med en nockhöjd om 5,2 meter. I övrigt är planområdet obebyggt. Angränsande fastigheter är bebyggda med industribyggnader, flera av dem är storskaliga. På andra sidan väg 767, cirka 60 meter söder om planområdet, finns ett villaområde.

## Planerad bebyggelse

Planförslaget möjliggör för en utveckling av området. Dels genom en översyn av prickmarken och byggrätten i området, dels genom en ändring i angöringen till det.

Inom planområdets norra del tillåts användningarna Z-verksamheter, K-kontor. Byggrätten begränsas av prickmark.

Inom Faktorn 11 finns ingen byggrätt.

Inom fastigheten Faktorn 7 är användningarna Z verksamheter, K kontor och E tekniska anläggningar. I den här delen är byggrätten respektive 40 %.

Inom Rönnhagen 1 möjliggörs för en nockhöjd på 8 meter inom Faktorn 7 en nockhöjd på 10 meter.

## Planförslaget

### Allmän plats

**GCVÄG**

Gång- och cykelväg

Syftar till möjliggöra för befintlig g/c-väg att få ligga kvar.

**NATUR**

Allmän plats natur

Avsikten är att säkerställa en grönremsa vid vägen samt att skogspartiet sparas. Dessa ytor är viktiga av flera skäl, bland annat för att ta hand om dagvattnet.

**VÄG**

Väg

Längs Skreavägen planläggs för ett område med användningen VÄG. Syftet är att anpassa användningen till befintliga förhållanden. Idag rymmer en gång och cykelväg och ett dikesområde där.

### Kvartersmark

**Z**

Verksamheter

Syftet med bestämmelsen är att området ska utvecklas på ett sätt som passar med de användningar som finns i omgivningen.

**E**

Teknisk anläggning

FEAB har en befintlig teknisk anläggning inom planområdet. Användningen syftar till att säkra den.

**K**

Kontor

Syftet är att skapa en flexibel plan och möjliggöra för flera olika verksamheter inom området.

### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

#### Utformning av allmän plats

**damm<sub>1</sub>**

Damm

Syftet är att möjliggöra för dagvattenhantering inom naturområdet.

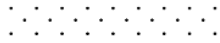
#### Ändrad lovplikt

$a_1$  Marklov krävs för trädfällning.

Syftet med bestämmelsen är att skydda träden inom skogsdungen. Framförallt den större eken som växer där.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

### **Begränsning i markens utnyttjande**



Marken får inte förses med byggnad

Avsikten är att begränsa byggrätten i de delar av planområdet där byggnation inte är lämplig.

### **Höjd på byggnadsverk**

$h_1$  Högsta tillåtna nockhöjd är <angivet> meter.

Avsikten är att möjliggöra för en bebyggelse som anpassar sig till befintliga höjder i området.

### **Markens anordnande och vegetation**

$n_1$  parkering

Bestämmelsen syftar till att reservera en yta för parkering.

$n_2$  Avrinning ska ske åt öster mot Skreavägen, och den ytliga avrinningen vid skyfall mot befintlig lågpunkt inom Faktorn 11 ska bevaras.

Bestämmelsen syftar till att skapa bra förutsättningar för dagvattnets avrinning inom planområdet.

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

$u_1$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett skydd för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### **Placering**

$p_1$  Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och minst 4,5 meter från väg.

Syftet är att möjliggöra underhåll på egen fastighet.

$p_2$  Skyltar eller annan fasadutformning får inte upplevas som störande eller bländande

$p_3$  Skyltar får inte placeras över takfot.

$p_4$  bildväxlande skyltar är inte tillåtet.

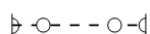
Syftet med  $p_2$  till  $p_4$  är att förhindra skyltar och annat som kan störa trafiken

### **Skydd mot störningar**

m<sub>1</sub> För ny bebyggelse. Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av leden. Placera entréer på lämpligt sätt så att de inte vetter mot riskkällan. Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot leden. Fasad ska vara i obrännbart material och fönster samt dess ingående komponenter ska vara motsvarande klass E 30.

Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningarna för ny bebyggelse i närheten av farligt godsled.

#### **Stängsel, utfart och annan utgång**



Utfartsförbud

Syftet med planbestämmelsen är att skapa en säker trafiksituation genom att begränsa var utfart från området får ske.

#### **Utformning**

f<sub>2</sub> Fasader ska rymma en variation antingen avseende kulör, form eller material.

Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse inte ska upplevas allt för storskalig och monoton.

#### **Utförande**

b<sub>1</sub> Lägsta golvnivå är 0,3 m över marknivå vid förbindelsepunkt för dagvatten.

Syftet med bestämmelsen är att förebygga översvämning och skador.

b<sub>2</sub> Källare får inte finnas.

Med hänsyn till dagvattenproblematik i området tillåts inte källare.

b<sub>3</sub> Minst 40% av fastigheten ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det finns ytor för infiltration och omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

#### **Utnyttjandegrad**

e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Avsikten är att skapa en byggrätt som möjliggör för en flexibilitet och utveckling av området och samtidigt förhålla sig till de förutsättningar som finns i form av exempelvis behov av avrinningsytor.

#### **Ändrad lovplikt**

a<sub>2</sub> Bygglov krävs för skyltar.

Syftet med bestämmelsen är att värna om gestaltningen i området eftersom det upplevs som en entré till Falkenberg.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

## Buller och vibrationer

Ingen trafikbullerutredning har tagits fram då planförslaget inte möjliggör för användningar som omfattas av riktvärden. Användningarna möjliggör enbart för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och ett genomförande av planen bedöms därmed inte heller innebära att omgivningen utsätts för höga bullernivåer.

## Offentlig och kommersiell service

Ett visst servicutbud finns i närområdet. Övrig service finns i Falkenbergs centrum.

## Friytor, rekreation och lek

Då planområdet är en del av ett större industriområde är områden för lek och rekreation begränsade.

## Skyddsrum

Skyddsrum finns, på fastigheten Rönnhagen 1. För att riva ett skyddsrum ska en ansökan skickas till Myndigheten för Civilt Försvar (MCF) med en kopia på rivningslov.

## Gator och trafik

Planområdet delas i två delar av Trafikverkets väg 150. Den södra delen avgränsas av Skreavägen i öster. Under planarbetet har en trafikutredning genomförts (Bilaga B WSP 2024-01-31). Den gjordes utifrån det planförslag som gjordes i samrådsskedet. Därefter har användningen för Faktorn 11 ändrats från verksamheter, kontor och drivmedel till att rymma natur. Trafikutredningen visade att området fullt utbyggt med drivmedelstation och en byggrätt på 40% på Faktorn 7 och 11 kan överstiga belastningsgraden på 0,6 och uppgå till 0,65. Efter att trafikutredningen gjordes togs byggrätten på Faktorn 11 bort vilket sänker belastningsgraden.

## **Gång- och cykelväg**

Längs planområdets östra del löper en cykelväg som, bland annat, förbinder området med Falkenbergs centrum och Skrea. I trafikutredningen (Bilaga B WSP 2024-01-31) ges flera förslag på hur gång- och cykelvägen kan bli säkrare. Exempelvis genom att skapa en säkrare överfart med mittrefug och flytta övergången längre ifrån väg 150. Gång- och cykelvägen ligger inom användningen väg.

Norr och söder om väg 150 finns långsiktiga planer på att skapa en ny gc-väg ev som en del av vägområdet. Trafikverket vägområde ingår inte i detaljplanen utan fortsätter vara en del av gällande plan. Ny GC-väg norr om väg 150 beräknas rymmas inom

Trafikverkets vägområde. Söder om vägen gäller tidigare plan där användningen är park och plantering där det är möjligt att anlägga en gc-väg.

### **Motortrafik**

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur, mer än att standarden på befintlig infart från Skreavägen höjs för att klara en ökad belastning. Väg 150 är farligt godsled.

Faktorn 11 får användningen natur, vilket innebär att det blir ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på 50 meter till farligt godsled, vilket uppfyller det krav som ställs i Riskanalys av farligt gods Hallands län, framtagen av Länsstyrelsen Hallands län.

### **Kollektivtrafik**

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Busshållplatser finns på väg 150 och längs Skreavägen.

### **Parkering**

Det sammanlagda parkeringsbehovet för området i enlighet med Falkenbergs kommuns parkeringsnorm uppgår till 196-237 parkeringsplatser. Sedan trafikutredningen har exploateringsgraden för Faktorn 11 tagits bort. Även när trafikutredningen räknade på en exploateringsgrad på 50 % bedömdes ytorna vara tillräckliga för att kunna möta behovet av parkering.

Kraven på laddinfrastruktur i samband med uppförande av byggnader ska tillämpas om man söker bygglov eller gör en anmälan efter den 10 mars 2021. Reglerna innebär i korthet:

Byggnader som inte är bostadshus och som har fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha laddinfrastruktur till 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.

## **6 Teknisk försörjning**

Vatten, spillvatten, brandvatten

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

Räddningstjänstens behov av vatten vid brandsläckning tillgodoses oftast med hjälp av brandposter. Enligt Svenskt Vattens publikation P114 bör avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost i ett konventionellt system inte överstiga 75 meter.

Detaljplanen är flexibel och möjliggör för olika lösningar inom Faktorn 7, det är möjligt att sälja hela ytan som en fastighet eller stycka av den i flera. Framtida byggnaders placering är eller inte reglerat i planen. I anslutning till vattenledningsnätet längs

Skreavägen finns brandposter inom 75 m från fastighetsgränsen till Faktorn 7. Enligt den dagvattenutredning som gjorts (bilaga D, Markera) bedöms avståndskravet vara uppfyllt under förutsättning att byggnaderna placeras inom 75 m från brandposten. Vid längre avstånd behöver avståndet samrådats med räddningstjänsten

Dimensionerande flöde vid brand beräknas genom att summera uttaget ur brandpost och flödet vid medeldygnets maxtimme. För verksamheter med normal brandbelastning såsom kontor och metallindustri är lägsta brandpostuttag 20 l/s. För verksamheter med hög brandbelastning är motsvarande uttag 30 l/s och för verksamheter med oljehantering bestäms brandpostuttag i samråd med Räddningstjänsten. I detta skede förutsätts 30 l/s gälla. När framtida verksamheter är kända behöver uppgiften utredas. I samband med detta behöver också ett kapacitetstest göras i ledningsnätet.

## Släckvattenhantering

I syfte att förhindra att förorenat släckvatten når recipienterna Ätran och grundvattenförekomsten under planområdet har dagvattenutredningen (bilaga D, Markera) studerat släckvattnet. Eftersom detaljplanen inte styr upp placeringen av nya byggnader kommer frågan att behöva detaljstuderas i samband med bygglov. På en principiell nivå bygger principen på att släckvattnet ska kunna hållas kvar inom området. Dagvattenutredningen ger flera förslag på hur detta ska göras.

## Dagvatten och skyfall

Efter genomförande av detaljplanen bedöms dagvattenflödet vid ett regn med 10 års återkomsttid öka med 266 l/s för hela planområdet jämfört med dagens markanvändning (bilaga D, Markera). För att minimera påverkan på recipienten och nedströms områden ska dagvattnet fördröjas motsvarande 10-årsregnet, där bakgrundsflödet tillåts avledas efter rening. Detta innebär ett fördröjningsbehov på 223 m<sup>3</sup>.

Inom Slätten 1:1 och Faktorn 7 där markyta hårdgörs vid exploatering, föreslås att ytor reserveras för rening och fördröjning. Fördröjning på kvartersmark ska motsvara 50% av fördröjningsbehovet vid dimensionerande regn, 6 m<sup>3</sup> för Slätten 1:1 respektive 105 m<sup>3</sup> för Faktorn 7. Dagvatten från kvartersmark inom Faktorn 7 föreslås avledas via ledning till Faktorn 11 där det renas i en våt damm. Dammen dimensioneras för att kunna omhänderta cirka 90% av årsnederbörden (20 mm nederbörd) i den permanenta volymen och fördröja ett 10-årsregn. Den föreslås placeras längs den västra tomtgränsen för att minimera behovet av att ta ned befintliga skyddsvärda träd inom fastigheten. Inom skogsdungen finns en skyddsvärd ek med en stamdiameter på över 3 meter. Vid anläggandet av dagvattendamm ska eken skyddas om det är möjligt. Marklov krävs för trädfällning på fastigheten.

I planen föreslås att:

- hårdgjorda ytor, inklusive takytor, begränsas till högst 60% inom Faktorn 7.
- nivån för färdigt golv ska vara minst 0,3 m över omgivande marknivå.

- lutning inom Faktorn 7 regleras så att dagvatten avrinner åt öster mot Skreavägen, och den ytliga avrinningsvägen vid skyfall mot befintlig lågpunkt inom Faktorn 11 bevaras.

I plankartan har en reglering om minst 40 % genomsläpplighet reglerats. Även grundläggningen har reglerats. Avrinning ska ske åt öster mot Skreavägen, och den ytliga avrinningsvägen vid skyfall mot befintlig lågpunkt inom Faktorn 11 ska bevaras.

Dagvatten som uppstår på en parkeringsyta inom detaljplanelagt område är att betrakta som avloppsvatten enligt miljöbalken. I det fall parkeringsytan ändras och exempelvis får en hårdgjord yta kommer parkeringen behöva kompletteras med en oljeavskiljare eller liknande anordning. Detta är att betrakta som en dagvattenanläggning och behöver anmälas till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten minst sex veckor innan anläggandet.

## Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet ligger inom Falkenbergs Energis (FEAB) nätområde. Inom planområdet finns ett område med en befintlig nätstation. Den rymmer inom användningen E- teknisk anläggning. FEAB har även ett stort antal ledningar inom allmän platsmark. Dessa kommer även fortsättningsvis att finnas på allmän platsmark vilket underlättar drift och underhåll

## Avfall

Närmaste återvinningscentral ligger cirka 4 kilometer från planområdet. I villaområdet på andra sidan av väg 767 finns en återvinningsstation, den ligger fågelvägen cirka 400 m från planområdet.

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 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.

En vändplan för sobilar behöver ha radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på cirka 1,5 meter. Vid nybyggnationer ska återvändsgator undvikas, istället kan vägar läggas i slingor för att undvika framtida problem för större fordon.

## Räddningstjänsten

Planförslaget möjliggör för användningen Z, verksamheter, infrastrukturen inom området kommer därför att anpassas till tung trafik, vilket medför att det blir god framkomlighet även för räddningstjänstens fordon.

# 7 Genomförande av planförslaget

## Genomförandetid och tidplan

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den vunnit 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.

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

- Samråd Q2 2024.
- Granskning Q3 2025
- Antagande Q1 2026

## Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

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

Anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet, nybildande och förändring av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Eventuellt behöver nya ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar.

Eventuellt behöver nya ledningsrätter tillskapas för VA-huvudmannens ledningar.

Miljöbalken och lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Vid arbete inom vattenområde, exempelvis omgrävning av befintliga diken, kan projektet medföra vattenverksamhet. Arbetets omfattning avgör om det är tillräckligt att göra en anmälan om vattenverksamhet hos Länsstyrelsen eller om tillstånd för vattenverksamhet måste sökas.

## Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Planförslaget omfattar fastigheterna Slätten 1:1, Rönnhagen 1 samt Faktorn 7 och 11. Rönnhagen 1 och 6 är i privat ägo, övriga ägs av kommunen.

## Mark- och utrymmesförvärv

Planen medger att två områden av Slätten 1:1 om sammanlagt ca 1500 kvadratmeter kan överföras till Rönnhagen 1.

Den del av Slätten 1:1 som används som parkering av Rönnhagen 1 och 6 avses överlåtas till fastighetsägarna till Rönnhagen 1 och 6 med 50 % vardera. Markområdet upplåts därefter till en gemensamhetsanläggning.

## Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Därmed ansvarar kommunen för iordningställande, underhåll och skötsel av mark som i detaljplanen redovisas som allmän plats.



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.

Falkenbergs energi AB (Feab) ansvarar för el-försörjningen inom planområdet.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten. Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att 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 härom. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

## Avtal

Kommunen har träffat två avtal inom området. Ett reservationsavtal har träffats med Maskingruppen i Ängelholm AB avseende framtida förvärv av två områden om totalt cirka 1 500 kvadratmeter öster respektive sydväst om Rönnhagen 1. Avtalet reserverar markområdet för bolagets räkning och reglerar kostnadsfördelning av kostnaderna för att arbeta fram detaljplanen. Avtalet reglerar översiktligt områdets skick och krav på framtida dagvattenhantering. Avtalet reglerar även principerna för framtida köpeskilling.

En avsiktsförklaring har träffats med fastighetsägarna till Rönnhagen 1 och 6. Båda fastigheterna har behov av fler parkeringar. Området omfattar 1 300 kvadratmeter och ska upplåtas till en gemensamhetsanläggning där parterna innehar 50 % vardera.

Köpekontrakt eller överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas i samband med att detaljplanen går upp för antagande.

För övrig kommunal mark som planläggs som kvartersmark finns inte några avtal tecknade.

### **Fastighetsplan och lovplikt**

Vid rivning av hus med skyddsrum ska en ansökan med kopia på rivningslovet skickas till MCF. Inom Rönnhagen 1 finns ett skyddsrum.

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Förändrad fastighetsindelning**

Del av Slätten 1:1, cirka 1 500 kvadratmeter, överförs till Rönnhagen 1 genom fastighetsreglering. Ett område om cirka 1 300 kvadratmeter öster om området avstyckas till en egen fastighet och upplåts till en gemensamhetsanläggning.

### **Ledningsrätter och servitut**

Ett antal ledningsrätter och servitut berörs av planförslaget, både avtalsservitut och ledningsrätter. Avsikten är att u-området som sträcker sig diagonalt över fastigheten Faktorn 7 tas bort genom detaljplanen då ledningar i sträckningen har tagits ur bruk. Därmed avser kommunen även att ansöka om upphävande av ledningsrätten i den sträckningen.

Då favrab har flyttat ledningarna från befintligt u-område med ledningsrätt (diagonalt över fastigheten) för att möjliggöra byggnation av Faktorn 7, ska Falkenbergs kommun bekosta en ny ledningsrätt på den nya sträckningen.

Nya ledningsrätter bildas för befintliga och framtida ledningar inom kvartersmark.

Det finns distributionsledningar för gas inom området, eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av befintliga gasledningar bekostas av exploitören.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för att formalisera befintlig parkering som idag ligger på allmän platsmark. Avsikten är att Rönnhagen 1 och Rönnhagen 6 ska ha del i anläggningen med 50 % vardera.

## Ekonomiska frågor

### **Planavgift**

Då kommunen och fastighetsägarna till Rönnhagen 1 och 6 tillsammans bekostar detaljplanen kommer inte någon planavgift att utgå vid ansökan om bygglov.

## **Planekonomisk bedömning**

Kommande byggnation kommer att generera intäkter i form av anslutningsavgifter för FAVRAB och Feab. Kostnader kan uppkomma för nya anläggningar som exempelvis dagvattenanläggningar etc.

För kommunen och fastighetsägarna till Rönnhagen 1 och 6 medför detaljplanen kostnader för planläggning och erforderliga utredningar. Kostnader uppkommer även för fastighetsbildning

I genomförandeskedet har fastighetsägare kostnader för byggnation av byggnader och anläggningar på kvartersmark. Fastighetsägare har även kostnader för anslutningsavgifter för vatten- spill- och dagvatten samt för övriga anslutningar som el, fiber etc. Kommunen har även kostnader för åtgärder på allmän plats som flytt av cykelöverfart på Skreavägen samt anläggande av refuger i korsningen mot väg 150. Sanering av mark där dagvattendammen ska anläggas bekostas av fastighetsägaren tillika kommunen.

## **Lösen och ersättning**

Kommunen äger all mark som planläggs som allmän platsmark varför någon inlösen av mark inte är aktuellt.

## **Utbyggnad och drift allmän plats**

Detaljplanen medför viss ombyggnad på allmän platsmark avseende ändrad cykelöverfart och kapacitetsförbättringar i korsningen Skreavägen-väg 150.

## **Utbyggnad och drift vatten och avlopp**

Idag finns en befintlig anslutningsservis. Framtida byggnation på Faktorn 7 kommer att anslutas till kommunalt VA. Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa §13. Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till vivab.

## Tekniska frågor

### **Tekniska åtgärder**

Detaljplanen medför viss ombyggnad på allmän platsmark med ändrad cykelöverfart och för kapacitetsförbättringar i korsningen Skreavägen-väg 150.

Faktorn 7 kan komma att avstyckas till flera fastigheter. Anslutningspunkt anordnas då i fastighetsgräns i den norra delen. VA-huvudmannen bygger ut anslutande ledningar i området mellan Faktorn 11 och Faktorn 7 och 10.

## 8 Konsekvenser av planens genomförande

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighet	Påverkan	Ändamål/Åtgärd
Rönnhagen 1	Detaljplanen medger en utökning av Rönnhagen 1. Ca 1 500 m <sup>2</sup> kan tillföras fastigheten från Slätten 1:1	Kvartersmark för verksamheter och kontor
Slätten 1:1	Totalt 2 770 m <sup>2</sup> av Slätten 1:1 planläggs som kvartersmark från tidigare allmän platsmark varav:  Ca 1 500 m <sup>2</sup> kan överföras till Rönnhagen 1 och 1 250 m <sup>2</sup> kan upplåtas till en gemensamhetsanläggning för ändamålet parkering.	Kvartersmark för verksamheter samt kontor och allmän platsmark
Faktorn 7	Fastigheten ändrar användning från småindustri till verksamheter och kontor. Ett U-område tas bort. Prickad mark tas bort. 270 m <sup>2</sup> planläggs som allmän platsmark väg och överförs till Slätten 1:1.	Kvartersmark för verksamheter och kontor
Faktorn 11	Del av fastigheten, ca 4 150 m <sup>2</sup> ändrar användning från bensinförsäljning mm till natur och överförs till Slätten 1:1.	Natur
Faktorn 9	Fastigheten ändrar användning från småindustri till verksamheter, kontor och tekniska anläggningar. 20 m <sup>2</sup> planläggs som allmän platsmark väg och överförs till Slätten 1:1.	Kvartersmark för verksamheter, kontor och tekniska anläggningar.



## Miljökonsekvenser

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormen för fisk- och musselvatten är aktuellt för Ätran. Värdena avseende MKN för fisk- och musselvatten är kopplade till fisk. Då detaljplanen inte ämnar till arbete i vatten kommer genomförandet av detaljplanen ej påverka aktuella miljö kvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormen för luft kan påverkas av ökade trafikmängder och andra utsläpp. Lokalt är en ökad trafikmängd och därmed utökade utsläpp att förvänta, dock bedöms inte detta ske i en omfattning som äventyrar möjlighet att hålla sig inom ramen för gränsvärdena för miljökvalitetsnormen luft.

Miljökvalitetsnormen Vatten - Ätran har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Den kemiska statusen uppnår ej god och beror på halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter (PBDE). Båda ämnena sprids via luften och överskrider riktvärdena i alla Sveriges vattendrag. Halterna bedöms därför tekniskt omöjliga att sänka, de får däremot inte öka.

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning genomförts (Bilaga D 2024-02-12 Markera). Slutsatsen i den är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka Ätrans status negativt eller äventyra möjligheten att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer. Årsmedelflödet från planområdet efter exploatering uppgår till cirka 0,00065 m<sup>3</sup>/s, att jämföra med Ätrans medelflöde på 62 m<sup>3</sup>/s. Tillskottet från planområdet vid exploatering medför således en mycket liten ökning på årsbasis av den totala transporten av näring och övriga dagvattenparametrar som påtalats i utredningen.

De markmiljöutredningar som har gjorts under planprocessen är tillräckliga för detaljplan. I samband med utbyggnad av dagvattendamm ska massor provtas för att säkerställa att de inte är förorenade.

## Sociala konsekvensers

Planområdet ligger i ett befintligt industriområde. Planförslaget innebär en större flexibilitet att utveckla området. En utbyggnad av området skulle innebära att ett område som idag är öde blir bebyggt och att människor kommer att röra sig där under fler av dygnets timmar, vilket leder till en tryggare miljö.

## 9 Medverkande

Planen har utarbetats av plan- och strategienheten i samverkan med Mark- och exploateringsenheten på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Bygglovsenheten, VIVAB, Kultur- fritids- och teknisk förvaltning deltagit.

Plan- och Strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen  
Falkenbergs kommun