



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för verksamheter och kontor
Slätten 1:1 m.fl.
Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2026-02-24

Kommunstyrelsen gav 2022-05-17 §135 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.

Planförslaget har under granskningstiden 2025-08-13 till 2025-09-10 varit utställt i Stads-
huset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2025-07-10 av Sweco. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under granskningstiden presenteras i detta granskningsutlåtande i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum. Kommentarer finns efter varje yttrande.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 17 yttranden. Inkomna synpunkter berör förorenad mark, skyltning vid väg och redaktionella ändringar.

Vidare efterfrågas ytterligare utredningar vad gäller förorenad mark. Frågor har även kommit upp vad gäller de kumulativa riskerna för farligt godsled och de kringliggande verksamheterna.

1. LÄNSSTYRELSEN 2025-09-11

Yttrande:

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

I fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen bedömer Länsstyrelsen, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att några frågor måste tydliggöras för att länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan. Se frågor om risker nedan.

Risker

Länsstyrelsen anser fortsatt att det inte framgår om kommunen undersökt huruvida närliggande tillståndspliktiga verksamheter, exempelvis Carlsberg och Arla Foods, kan innebära en risk för människors liv och hälsa. Om så är fallet behöver den kumulativa risken för verksamheter och farligt godsleden beaktas för att skapa en samlad riskbild.

Kommunen har använt sig av rapporten *Riskanalys av farligt gods i Hallands län* som utgångspunkt i planbestämmelser med avseende på risker med transport av farligt gods. Länsstyrelsen anser därför att egenskapsbestämmelse m1 i plankartan bör korrigeras med följande skyddsåtgärd för att säkerställa att alla säkerhetsåtgärder för typområde "kontor" omhändertas:

Fasad ska vara i obrännbart material och fönster samt dess ingående komponenter ska vara motsvarande klass E 30.

Slutligen vill Länsstyrelsen understryka att en högre brandteknisk klassning för fönster och dess ingående komponenter, såsom EI 30, inte är fel men att det inte är ett krav enligt rapporten *Riskanalys av farligt gods i Hallands län*.

Kommentar:

Den riskutredning som genomförts efter granskningen (Säkerhetspartner 2025-10-28) bedömer att ingen av de verksamheter som ligger i närområdet utgör någon betydande risk för det aktuella planområdet. Det bedöms inte heller föreligga någon kumulativ risk tillsammans med farligt godsleden. Bestämmelsen gällande skydd mot störningar har därför ändrats till:

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.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2025-08-13

Yttrande:

Trafikverket yttrade sig vid tidigt samråd att planförslaget behövde kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet, dvs. väg 150. Risker från farligt gods beaktas för nyetableringar inom 150 m från primärstråk. Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar. Enskilda fastigheter bör om möjligt dela på samma utfart. Befintliga anslutningar i gott skick ska användas i första hand. Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. (TRV 2022/41817)

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Slätten 1:1 m.fl.

2 (9)

2024-06-11 yttrade Trafikverket vid samrådsskedet att trafikutredning visar att belastningsgrad är acceptabel vid båda utredningsalternativ längs statliga vägar under förutsättningen att ”in- och utfart till planområdet inte bör finnas närmare korsningen väg 150-Skreavägen än 50 meter, med hänsyn till stoppsträcka”. Utfartsförbud bör lägga längs statliga vägar.

Trafikverket ansåg att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden ska inhämtas och beaktas. Trafikverkets åsikt är att det är direkt olämpligt att placera reklam i eller i anslutning till korsningar e dyl. där trafikmiljön är komplicerad och distraherande skyltar kan äventyra trafiksäkerheten. Det är viktigt att ett budskap går att uppfatta på väldigt kort tid, max 1 sekund.

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. (TRV 2024/67021)

Infrastruktur

Väg 150 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken men är utpekad som primär väg för farligt gods och funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 50 km/tim och trafikmätning från 2021 visar 3581 fordon per dygn, varav 489 lastbilar.

Vägens sidoområde behöver utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 m ovan marknivån), stup och djupt vatten ($\geq 0,5$ m). Längs väg 150 vid fastigheten är det minst 5 meter från väggkant som gäller.

Trafikverkets synpunkter

Skyltläge

Det är noterat att kommunen anser att plankartan har redan flera bestämmelser som begränsar möjligheten att skylta med reklam, kommunen bedömer därmed att frågan om skyltning är hanterad.

Det är kommunens ansvar att säkerställa att planförslaget leverera en trafiksäker lösning till alla trafikanter. Trafikverkets åsikt är att det är direkt olämpligt att placera reklam i eller i anslutning till korsningar e dyl. där trafikmiljön är komplicerad och distraherande skyltar kan äventyra trafiksäkerheten.

Väganslutning

Trafikverket noterar att kommunen har ändrats plankartan har så att det inte är möjligt att ha en utfart på Skreavägen som är närmare statlig väg än 50 meter. Utfartsförbud har lagts till och det är endast möjligt med utfart i ett läge längs Skreavägen.

Dagvattenhantering

Trafikverket noterar att kommunen anser att ”dagvattenutredningen har kompletterats under granskningen och i plankartan har det möjliggjorts för damm inom Natur.” Vägdikeyn är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Kommentar:

Under planprocessen har en trafikutredning genomförts. Den visar att vägnätet klarar en fullt utbyggd plan. Efter att trafikutredningen gjordes har användningen på Faktorn 11 ändrats till Natur och därmed har planområdets exploateringsgrad sänkts ytterligare. Utfartsmöjligheten från faktorn 7 regleras med utfartsförbud.

En dagvattenutredning har genomförts (markera 2024-11-26). Fördröjning på kvartermark ska motsvara 50% av fördröjningsbehovet vid dimensionerande regn, 6 m^3 för Slätten 1:1 respektive 105 m^3 för Faktorn 7. Dagvatten från kvartermark 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. Trafikverkets diken bedöms inte belastas ytterligare.

Skyltning längs vägen är reglerad med bestämmelserna p₂, p₃ och p₄. Kommunen bedömer därmed att frågan är hanterad.

Mellan granskning och antagande har en minskning av planområdet skett söder om väg 150. Syftet är att genom gällande plan möjliggöra för en gc-väg. Detta har stämts av med trafikverket.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2025-09-08

Yttrande:

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Det ser ut som att fastighetskonsekvensbeskrivningen inte har uppdaterats efter samråds-skedet då det bland annat står om drivmedel, vilket har förändrats enligt plankartan. Faktorn 10 ligger enligt plankartan inte längre inom planområdet, vilket också bör justeras i beskrivningen.

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Kommentar:

Fastighetskonsekvensbeskrivningen har uppdaterats. Grundkartan är aktuell och fastighetsförteckningen uppdaterades innan granskning. Datumen har justerats i handlingarna.

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2025-08-15

Yttrande:

Då bedömningen är att förslaget på intet sätt påverkar barn- och utbildningsnämndens verksamhetsområden har nämnden inte heller några synpunkter att framföra på detsamma.

Kommentar: Noteras

2.4 Bygglovsnämnden 2025-09-10

Yttrande:

Bygglovsnämnden har tagit del av granskningsremissen. De frågor vi ställde i samrådet har besvarats. Bygglovsnämnden ställer sig positiv till förslaget.

Kommentar: Noteras

2.5 Miljö- och hälsoskydds-nämnden 2025-09-02

Yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beslutar att lämna följande yttrande.

Ytterligare undersökningar av förorenad mark behöver göras inom fastigheterna Slätten 1:1, Rönnhagen 6 och Faktorn 11 för att kunna säkerställa att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen med anledning av omgivande potentiellt förorenade områden.

Motivering av beslut

Förorenad mark

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Slätten 1:1 m.fl.

När en detaljplan antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen. Detta gäller även om markanvändningen är samma som i den tidigare gällande detaljplanen. Vi bedömer att marken ska kunna uppnå status för mindre känslig markanvändning.

Tidigare undersökning som gjorts i samband med borrning för bergvärme på fastigheten Rönnhagen 1 genomfördes kontroll av klorerade lösningsmedel. Då undersökningen inte utförts enligt standardiserade metoder och enbart på klorerade lösningsmedel kan högre halter av detta eller andra föroreningar inte uteslutas. Fastigheterna Rönnhagen 1 samt Faktorn 11 har inte undersökts gällande markföroreningar som kan ha spritts från de omgivande fastigheterna Rönnhagen 3 och 6 samt Faktorn 8 som är klassade som potentiellt förorenade områden.

Den provtagningsplan som lämnats in i februari 2025 gällande Faktorn 7 har enbart bedömts utifrån denna fastighet och ingen bedömning på övriga fastigheter inom planområdet har gjorts.

En anmälan om sanering av markföroreningar på Rönnhagen 6 har lämnats in men har aldrig utförts.

Information

Skyddsvärda träd

Vi ser positivt på att marken med skyddsvärda träd inom fastigheten Faktorn 11 fått användningen Natur och försetts med marklov för trädfällning, med syfte att skydda de värdefulla träden.

Dagvatten

Det är positivt att informationen om dagvatten på parkeringsyta har lagts in i planbeskrivningen.

Kommentar:

Mellan granskning och antagande har frågan studerats ytterligare (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. Detta har stämts av och med Miljö och Hälsoskyddsförvaltningen. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information rörande hantering av massor i samband med utbyggnad av dagvattendamm.

2.6 Räddningstjänsten 2025-08-12

Yttrande:

Räddningstjänsten Väst har tidigare yttrat sig om detaljplaneförslaget och har inget nytt att tillföra ärendet.

Kommentar: Noteras

2.7 Region Halland 2025-09-05

Yttrande:

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken. Region Halland har inga synpunkter på planförslaget.

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Slätten 1:1 m.fl.

Kommentar: Noteras

2.8 Kultur- teknik och fritidsnämnden 2025-09-12

Yttrande:

Arbetsutskottet beslutar att

1. Tillstyrka planförslaget under förutsättning att medskick angående dagvat-
tenutredning utreds.

Motivering av beslut

Planförslaget bedöms förenligt med ÖP markanvändning. Befintlig GC-bana, vägdike och busshållplats utmed Skreavägen övergår från allmän platsmark PARK till VÄG vilket är positivt och mer ändamålsenligt.

Trafikutredningen visar att korsningen Skreavägen/väg 150 har en begränsad kapacitet och förslaget innebär en minskad exploateringsgrad gentemot gällande plan, vilket är positivt.

Vägområdet längs väg 150 behöver vara tillräckligt brett för att möjliggöra en framtida gång-och cykelväg längs väg 150.

Längs planområdets östra del löper idag en cykelväg som, bland annat, förbinder området med Falkenbergs centrum och Skrea. Planbeskrivningen beskriver att i Trafikutredningen ges förslag på hur gång- och cykelvägen kan bli säkrare, exempelvis genom:

1. att GC-passagen över Skreavägen flyttas söderut, längre ifrån väg 150,
2. att skapa en säkrare överfart på väg 150 med mittrefug.

Vi vill trycka på (1) att flytta den befintliga passagen över Skreavägen ca 16 meter söderut, i höjd med befintlig in- och utfart till planområdet. Denna åtgärd säkerställer att fordonsförare har tid att reagera och bromsa in om en oskyddad trafikant skulle vara på passagen. Detaljplanen föreslår (2) en mittrefug vid GC-passagen över väg 150 vilket är positivt. Dock har vägen statlig väghållning vilket innebär att det är Trafikverkets beslut. Vidare så behöver det säkerställas att vändplatsmöjlighet finns på Rönnhagsvägen (Rönnhagen 1).

Naturmarken består av en uppvuxen trädunge med ett flertal skyddsvärda träd. Planbeskrivningen föreslår att dagvattendammen ska placeras i västra delen av naturområdet för att minimera behovet att ta ner befintliga skyddsvärda träd. Detaljplanen har dock inte utrett vidare huruvida det verkligen går att anlägga en dagvattendamm i detta läge inom naturmarken utan att göra intrång i naturvärden, framför allt med hänsyn till den rådande topografin. Detaljplanen behöver kompletteras med en dagvattenutredning/ förprojektering som visar på en god lösning på dagvattendammens placering.

Illustrationsplanen bör kompletteras med den lösning en dagvattenutredning som tar hänsyn till att naturvärden sparas.

Skydd på vegetationen är förtydligad genom krav på marklov, vilket är positivt. Arbetsutskottet fattar beslut om yttrande i enlighet med kultur-, fritids- och tekniknämndens delegationsordning punkt 1.03.

Ekonomi

Kostnad för ombyggnad av cykelpassage vid Skreavägen bekostas av detaljplanen. Förslaget innebär oförändrad drifts- och underhållskostnad för GATA/KFT.

Kommentar:

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Slätten 1:1 m.fl.

6 (9)

Planförslaget föreslår inte en refug, det är ett förslag i trafikutredningen. Plankartan reglerar inte vägen. Plankartan möjliggör för gc-vägen i befintligt läge, men även för att flytta överfarten söderut. En del av det område som i gällande plan är vändplats har tagit bort från planområdet, därmed kvarstår gällande användning där. Storleken på vändytan har stämts av och godkänts.

Om cykelöverfarten ska flyttas och om refuger ska anläggas är det kommunala kostnader. Om marken där dagvattendammen ska anläggas behöver saneras bekostas det av fastighetsägaren tillika kommunen.

Dagvattenutredningen har studerat möjligheten att anlägga en damm inom Naturmarken. Mellan granskning och antagande har dessutom den allmänna platsmarken utökats för att ge en större flexibilitet i placeringen av dammen. Dagvattenutredningen föreslår placering i den västra delen för att kunna spara träden. En sträcka direkt söder om väg 150 har undantagits i detaljplanen. Därmed gäller befintlig detaljplan där. Användningen är park och plantering. Inom den användningen ryms gc-väg.

2.9 VIVAB 2025-09-08

Yttrande:

Vatten och avlopp

Ett förtydligande i planbeskrivningen behöver göras under avsnitt 6, *Teknisk försörjning, underrubrik "Dagvatten och skyfall"*. Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom fastigheterna. Detaljerad höjdsättning ska ske så att regnvatten från byggnader och hårdgjorda ytor i första hand leds till och filtreras på grönytor inom kvartersmark. Dräneringsledning runt byggnader, samt viss områdesdränering, kopplas till kommunens ledningsnät i förbindelsepunkt. Marknivån vid förbindelsepunkt utgör uppdämningsnivå för dagvatten. Det är en förutsättning för detaljplanen att dagvatten fördröjs med 50% beräknat på ett 10-årsregn med tio minuters varaktighet inom kvartersmark.

Ett förtydligande i planbeskrivningen behöver göras under *avsnitt 7 Genomförande av planen, underrubrik "Fastighetsrättsliga frågor"*. 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.

I dagvattenutredningen står det att det i planen föreslås att "utrymme reserveras inom både Faktorn 11 och Faktorn 7 för befintligt rinnstråk längs med Skreavägen". I planbeskrivningen respektive plankartan har enbart utrymme reserverats för Faktorn 11, inte för Faktorn 7.

I planbeskrivningen behöver följande läggas till under lämpligt avsnitt:

- 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.

Avfallshantering

- Inget ytterligare att erinra

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har reviderats

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Nordion Energi, 2025-08-27

Yttrande:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har ingen erinran på planen då våra yttranden har tillgodosetts i samrådsskedet.

Kommentar: Noteras

3.2 EON Energidistribution AB, 2025-08-12

Yttrande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Kommentar: Noteras

3.3 Ellevio, 2025-08-12

Yttrande:

Ellevio har mottagit underlag i ärendet. Ellevio har inga ledningar inom eller i närheten av det berörda planområdet och avstår därmed yttrande i ärendet.

Kommentar: Noteras

3.4 Svenska kraftnät, 2025-08-15

Yttrande:

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Däremot kan det finnas regionnätsledningar i närheten och regionnätsägaren bör i så fall höras i samrådet.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via registrator@svk.se. Ange ärendenummer SvK 2024/2626

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till nätutvecklingsplanen 2024-2033 Nätutvecklingsplan | Svenska kraftnät (svk.se)

Kommentar: Noteras

3.5 Tele 2, 2025-08-13

Yttrande:

Vi har inget emot det, men vi har infrastruktur inom området så vi vill bli kallade till samrådsmöte vid eventuell framtida nybyggnation,

Kommentar: Noteras

3.6 Vattenfall AB, 2025-08-12

Yttrande:

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar: Noteras

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Slätten 1:1 m.fl.

4. SAKÄGARE

Inga yttranden har inkommit från grannar eller andra privata sakägare.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSENTER M FL

Inga yttranden har inkommit från någon intresseorganisation eller övriga intressenter.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Bestämmelsen gällande skydd mot störningar revideras i plankartan i enlighet med riskutredningen
- Utfartsmöjligheten från faktorn 7 regleras med utfartsförbud.
- Naturmarken på Faktorn 11 har utökats för att skapa en större flexibilitet i dammens placering.
- Mellan granskning och antagande har en minskning av planområdet skett söder om väg 150. Syftet är att genom gällande plan möjliggöra för en gc-väg. Detta har stämts av med Trafikverket.
- Mindre redaktionella ändringar

Planhandlingarna föreslås antas efter gjorda revideringar.

7. NAMNLISTA

Ingen har inkommit med skriftliga synpunkter vilka helt eller delvis ej har blivit beaktade i och med föreliggande förslag.

Upprättad av
Plan- och strategienheten