



**Falkenbergs  
kommun**

## **SAMRÅDSHANDLING**



**Detaljplan för**

# **Tegeltaket 1 m.fl.**

**Falkenbergs kommun**

## **PLANBESKRIVNING**

Upprättad 2022-11-01

## Samråd 9 november – 7 december 2022

### Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2022-11-01
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, 2022-11-01

### Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2021-03-04
- Fastighetsförteckning, 2022-10-19
- Undersökning Betydande Miljöpåverkan av Detaljplan för Tegeltaket 1 m.fl., 2022-06-28
- Geoteknisk utredning, WSP, 2009-05-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Afry 2021-11-10
- Trafikutredning, WSP, 2022-10-12

### Handlingar finns på:

- Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg
- Kommunens hemsida: [kommun.falkenberg.se/detaljplaner](https://kommun.falkenberg.se/detaljplaner)

### Samrådsmöte

Öppet hus med drop-in hålls tisdagen den 29 november mellan kl. 17.00 – 19.00 **i lokal ”Hållbarheten” (KS-salen)**, ingång från Rådhusorget, där det fanns möjlighet att se och ställa frågor kring planförslaget.

### Skriftliga synpunkter skickas till:

e-post: [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se)

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och bygglovsavdelningen

311 80 Falkenberg

### Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Fredrik Bergqvist 0704-615553, [fredrik.bergqvist@falkenberg.se](mailto:fredrik.bergqvist@falkenberg.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEDNING</b>                                        | <b>4</b>  |
| 1.1      | Planens syfte och huvuddrag                             | 4         |
| 1.2      | Planens handläggning, bakgrund och tidplan              | 4         |
| 1.3      | Läge, areal och markägförhållanden                      | 4         |
| <b>2</b> | <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>                      | <b>5</b>  |
| 2.1      | Kommunala mål                                           | 5         |
| 2.2      | Översiktsplan och gällande detaljplaner                 | 5         |
| 2.3      | Fastighetsplan                                          | 6         |
| <b>3</b> | <b>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</b>                   | <b>7</b>  |
| 3.1      | Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000 | 7         |
| 3.2      | Miljökvalitetsnormer                                    | 7         |
| 3.3      | Strandskydd och biotopskydd                             | 7         |
| <b>4</b> | <b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</b>          | <b>8</b>  |
| 4.1      | Kommunens ställningstagande                             | 8         |
| <b>5</b> | <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>                 | <b>9</b>  |
| 5.1      | Natur                                                   | 9         |
| 5.2      | Bebyggelse                                              | 11        |
| 5.3      | Friytor, rekreation och lek                             | 14        |
| 5.4      | Gator och trafik                                        | 14        |
| 5.5      | Hälsa och säkerhet                                      | 17        |
| 5.6      | Teknisk försörjning                                     | 18        |
| <b>6</b> | <b>GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET</b>                    | <b>19</b> |
| 6.1      | Berörda markägare                                       | 19        |
| 6.2      | Organisatoriska och administrativa frågor               | 20        |
| 6.3      | Fastighetsrättsliga frågor                              | 21        |
| 6.4      | Ekonomiska frågor                                       | 21        |
| 6.5      | Tekniska frågor                                         | 22        |
| <b>7</b> | <b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>             | <b>22</b> |
| 7.1      | Miljökonsekvenser och sociala konsekvenser              | 22        |
| 7.2      | Ekonomiska konsekvenser                                 | 22        |
| <b>8</b> | <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>                           | <b>23</b> |

# 1 INLEDNING

## 1.1 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra restaurangverksamhet inom ett område som idag är obebyggt. Verksamheten ska anpassas till dess nära läge till Ätran och *Stråket staden-stranden*. Byggnaden ska vara välkomnande på alla sidor och ges en enhetlig, sammanhållen gestaltning som stärker stråket och som möjliggör en vidare stadsmässig utveckling längs Södra Åstranden.

Planområdet ingår i ett större område, Södra Åstranden, med pågående stadsutveckling i en central del av Falkenberg. Förslaget innehåller en byggnad i två våningar med upp till totalt cirka 1500 m<sup>2</sup> BTA avsedd för restaurangverksamhet. Inom restauranganvändningen möjliggörs uteservering, komplementbyggnader och parkering. Restaurangverksamheten angörs med bil söderifrån via en ny gata som ansluter till Plankagårdsvägen.

I öst-västlig riktning föreslås en passage för allmännyttig gång- och cykeltrafik över kvartersmarken. Passagen knyter ihop *Stråket staden-stranden* med den nya tillfartsgatan. Verksamheten medför ett nytt besöksmål utmed stråket.

## 1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

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

En ansökan har inkommit från fastighetsägaren, Falkenbergs kommun, att pröva restaurangverksamhet samt andra verksamheter och aktiviteter utmed Ätran, från Söderbron tom kajen söder om Plankagårdsvägen.

Kommunstyrelsen fattade 2020-03-17 § 74 beslut om att ge planavdelningen i uppdrag att ta fram ett planförslag för Tegelbruket 6 m fl, där Tegeltaket 1 ingår.

Detaljplanen tas fram genom standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2018:1370).

### Uppskattad tidplan

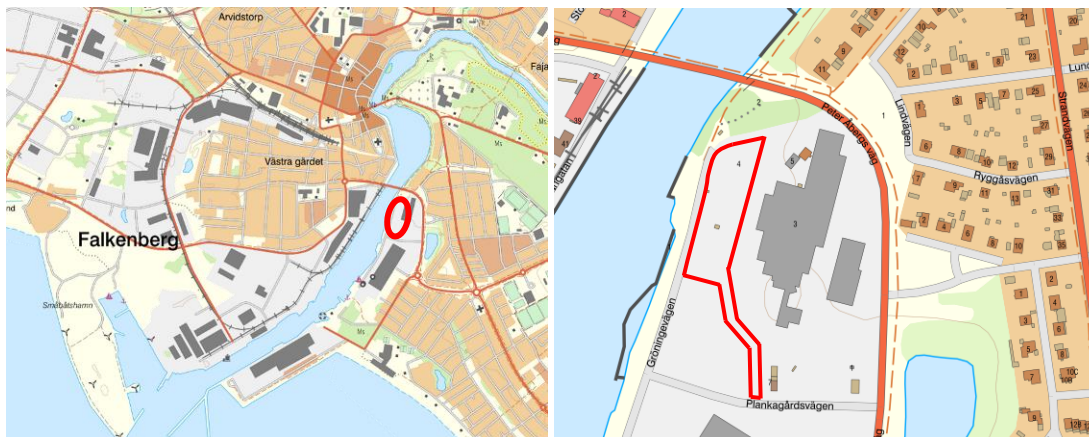
- Samråd 4:e kvartalet 2022
- Granskning 3:e kvartalet 2023
- Antagande 4:e kvartalet 2023



## 1.3 Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget öster om Ätran på den södra sidan av Söderbron i centrala Falkenberg. Området är en del av ett tidigare industriområde där det bland annat funnits ett tegelbruk.

Området avgränsas i norr av Söderbrons brofäste och grönområdet runt detta, i väster av gång och cykelstråket utmed Ätrons östra strand, *Stråket staden-stranden*, i öster av befintlig industribebyggelse och i söder av en obebyggd yta tidigare använd för olje- och petroleumhantering. Planområdet är cirka 7400 m<sup>2</sup> stort. Marken inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun.



T.v. Karta över centrala Falkenberg med planområdet markerat med en röd cirkel. T.h. karta som visar planområdets utbredning.

## 2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 2.1 Kommunala mål

Falkenbergs kommuns vision är *Vi växer för en hållbar framtid*. I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

- Ett föredöme inom hållbarhet
- Velfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

### 2.2 Översiktsplan och gällande detalplaner

I kommunens gällande Översiktsplan 2.0 (antagen 2014) pekas området ut som *Föreslaget område för blandad bebyggelse*. Den västra delen av området är även utpekad som restriktionsområde för farligt gods på järnväg. Väster om planområdet löper Ätran, som är utpekad som område med särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö. Av översiktsplanen framgår det att delöversiktsplanen för Falkenbergs centralortsområde (antagen 2007) fortsatt kommer gälla. I delöversiktsplanen pekas planområdet ut som område för föreslagen bebyggelse; bostäder, service med mera och utredningsområde för bostäder, fritidsaktiviteter och småbåtshamn där industrispår tas bort. Angränsande till planen i väster pekar delöversiktsplanen ut ett område som föreslaget fritidsområde samt ett befintligt cykelstråk.

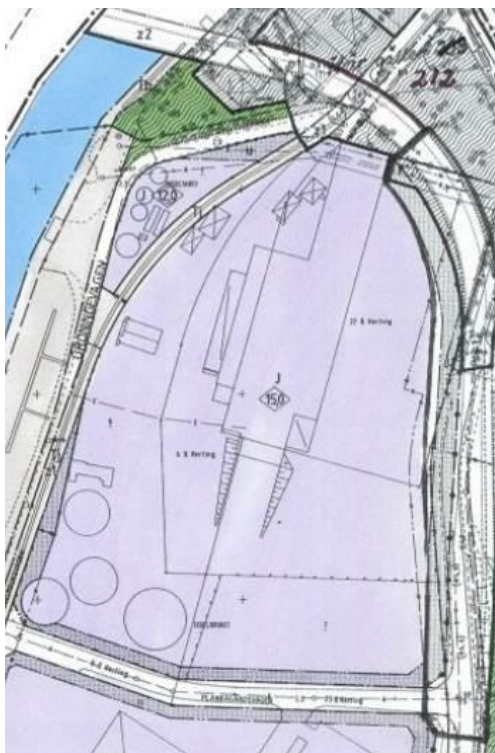
I delöversiktsplanen framgår det att en omvandling av hela den östra sidan av Ätran söder om Peter Åbergs väg från renodlat industriområde med mera till ett nytt bebyggelseområde för bostäder, service med mera jämte småbåtshamn- och rekreationsverksamhet utefter Ätran, är

en långsiktig strategisk fråga. Delöversiktsplanen framhåller även att förutsättningarna för att påbörja ny utbyggnad för bland annat bostäder, bostadskomplement, service och dylikt synes vara enklast i områdets nordligaste del i anslutning till kvarteret Tegelbruket och kvarteret Tegeltaket. Bedömningen gjordes utifrån genomförandefrågor och vad som ansågs vara möjligt att uppnå i det närmaste tidsperspektivet.

2022-08-30 antog kommunen Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Falkenbergs stad, som pekar ut planområdet som en del i ett omvandlingsområde, utbyggnadsområde för bostäder och service och eventuella fritidsanläggningar. Den fördjupade översiktsplanen belyser även området som en viktig länk i *Stråket staden-stranden*. Den fördjupade översiktsplanen har ännu inte vunnit laga kraft.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens, delöversiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Planområdet omfattas av stadsplan för Söderleden 1, Kvarteret Tegelbruket, Tegeltaket m fl. fastställd 1984-03-15. Angiven markanvändning i gällande stadsplan är industri (J) och en liten del järnväg (Tj). Genomförandetiden har gått ut.



*Stadsplan för Söderleden 1, Kvarteret Tegelbruket, Tegeltaket m fl fastställd 1984-03-15*

Angränsande till planområdet i söder finns ett vilande detaljplanearbete för kvarteret Fibern 1 med mera. Den bärande tanken i det planarbetet har varit principerna i delöversiktsplanen för Falkenbergs centralortsområdet.

## 2.3 Fastighetsplan

Planområdet omfattas av Förslag till tomtindelning av kvarteret Tegeltaket från 1963-07-04 (akt 1382K-T205). Den delen av tomtindelningen som omfattas av aktuellt planområde upphävs i och med antagandet av planen.

### **3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**

#### **3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000**

Planområdet ligger inom kustområdet som i sin helhet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 4 kap 1 och 4 §§ Miljöbalken genom riksintresset för rörligt friluftsliv (kustområdet Halland) och riksintresset för högexploaterad kust. Bestämmelserna i miljöbalken utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Planområdet berörs även av riksintresset för friluftsliv (3 kap 6 § MB) längs Ätran-Högvadsån (FN09), som sträcker sig längs med ån Ätran inåt landet. Värde utgörs av aktiviteter kopplat till det omfattande fritidsfisket av laxfisk. Ån rinner genom ett synnerligen naturskönt och omväxlande landskap som också är kulturhistoriskt mycket värdefullt.

Närmaste Natura 2000-område är Ätran norr och öster om Tullbron (SE0510185), cirka 600 meter från planområdet.

På den västra sidan av Ätran ligger Falkenbergs innerstad som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården (N21). I beskrivningen av områdets värden står bland annat välbevarat äldre stadsområde med gatunät av medeltida typ. Sydvästlig utpost för den nordskandinaviska träbyggnadstraditionen. Den småskaliga bebyggelsen representerar främst 1800-talets agrara köpstad. Svenska Lantmäns silo och lagerbyggnader, på andra sidan Ätran, ingår i kulturmiljön.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte innebär någon skada på riksintressenas värden.

#### **3.2 Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, vatten, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

#### **3.3 Strandskydd och biotopskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. Eftersom området har varit planlagt sedan före juli 1975 har det aldrig omfattats av strandskydd. I samband med ny planläggning inträder strandskyddet och behöver upphävas.

Det är kommunen som beslutar om ett upphävande av strandskyddet i samband med planläggningen. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs särskilda skäl, enligt miljöbalken 7 kap 18c §. Det krävs också att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väger tyngre än strandskyddsintresset.

##### **Särskilda skäl och motivering till upphävande**

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, enligt miljöbalken 7 kapitlet 13 §.

Planområdet ingår i ett område som översiktsplanen (2.0) pekar ut som Föreslaget område för blandad bebyggelse. Området finns även utpekade i delöversiktsplanen (DÖP) för Falkenbergs centralortsområde, som gäller parallellt med översiktsplanen, som område för föreslagen bebyggelse: bostäder, service mm och utredningsområde för bostäder, fritidsaktiviteter och småbåtshamn där industrispår tas bort. Antagen, men ej laga kraftvunnen, FÖP för Falkenbergs stad pekar ut området som utbyggnadsområde för bostäder och service och eventuella fritidsanläggningar. Planförslaget bedöms vara förenligt med ÖP, DÖP och FÖP.

Kommunen gör bedömningen att särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet föreligger. Skäl för upphävande är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften (skäl 1). Området är idag planlagt för industri och järnväg. Området är inhägnat och bär spår av tidigare verksamheter på platsen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets syften. Allmänhetens tillgänglighet genom fri passage är säkerställd i gällande detaljplan genom det allmänna gång- och cykelstråket som löper mellan planområdet och ån. Allmänheten ges möjlighet att röra sig genom planområdet genom en planbestämmelse (x).

Utanför det allmänna stråket mellan planområdet och ån finns en allmän kaj med möjlighet att spela musik och uppehålla sig eller hålla publika evenemang. I strandkanten, söder och norr om den allmänna kajen, finns sammanhängande växtlighet. Bredden på området mellan planområdet och vattnet som är tillgängligt för allmänheten varierar mellan 15 och 30 meter.

Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen medför är stort. Planområdet ligger i centrala Falkenberg i ett område med pågående stadsutveckling. Planförslaget kommer att bidra till en ökad användning av området närmast vattnet och till ökad trygghet genom fler besökare till området och den verksamhet som planförslaget medger.

En bestämmelse *Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.* införs på plankartan.

Planområdet berörs inte av biotopskydd.

## **4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

### **4.1 Kommunens ställningstagande**

En undersökning av betydande miljöpåverkan har 2022-06-28 tagits fram.

Det aktuella planärendet beskriver möjliggörandet av restaurangverksamhet inom Tegeltaket 1 m fl och dess påverkan på omgivningen. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer inte att detaljplanen erfordrar en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Undersökningen samråds med länsstyrelsen i samband med detaljplanesamrådet i enlighet med 6 kap 6§ Miljöbalken.

## 5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### 5.1 Natur

#### Mark, vatten och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot Ätran, från cirka +3,5 meter i sydväst till drygt +4,0 meter i nordost.

Planområdet utgörs till största delen av hårdgjord mark med spår i form av cisterner, grundrester och körytor från tidigare tegelbruk och oljedepå. Genom planområdet från nordost till sydväst finns rest av ett tidigare industrispår. Det finns viss spridd växlighet i form av sly, buskar och mindre träd.



*T.v. Planområdet. T.h. Tidigare industrispår och spår av cisterner.*

Väster om planområdet löper Ätran. I anslutning till ån, utanför planområdet, finns ett område med blandlövskog och park som pekas ut som biotopyta klass 2, mycket höga naturvärden, i kommunens *Tätortsnära natur*. Den större delen av området ligger norr om Peter Åbergs väg. Mellan Peter Åbergs väg och planområdet ligger ett mindre grönområde med uppvuxna träd, som utgörs av ett igenfyllt tidigare lertag för tegelbruket, som också ingår i biotopytan.



*Området mellan planområdet och Peter Åbergs väg.*

*Stråket staden-stranden* i området mellan planområdet och Ätran kantas på båda sidor av träd och buskar. Växtligheten på stråkets västra sida ingår i biotopytan. Längs en del av ån, utanför *Stråket staden-stranden*, finns en allmän kaj som medför ett uppehåll i växtligheten på den västra sidan av stråket.



*Allmän kaj vid Ätran.*

### Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning genomfördes 2009 för ett område där planområdet utgör en del. Området karaktäriseras av ett övre sand- eller fyllningslager som underlagras av lerjord. Vid undersökningen noterades det att sandlagret, under eventuell fyllning eller vegetationsskikt, var mellan cirka 2 och 6 meter tjockt. Lerlagrets mäktighet uppmättes till cirka 8 meter respektive mer än 12 meter i två olika borrhål inom undersökningsområdet. Djupet till fast botten uppgick till cirka 11 meter i ett borrhål, i övriga punkter avbröts sonderingen på cirka 16 meters djup. Något berg i dagen noterades inte.

I rapporten presenteras stabilitetsberäkningar för "korta" glidytor utifrån att området endast utgörs av Ätrands strandområde. I beräkningarna har marken antagits vara belastad med en genomsnittlig utbredd last över hela undersökningsområdet på 20 kPa, en remsa på 3 meter från strandkrönet har antagits vara obelastad, vattennivån i jorden har ansatts till +0,5 meter och vattennivån i Ätran har ansatts till -0,65 meter. Ingen beräkningskontroll av bryggor och kajer har utförts. Utifrån förutsättningarna ovan, bedöms inga stabilitetsproblem förekomma inom planområdet.

Detaljprojektering av hus och anläggningar inom planområdet kräver objektsanpassade och detaljerade geotekniska undersökningar. Fyllningsmassor från återfyllningen av lertagen och område med tidigare cisternerna måste kontrolleras.

Rapporten framhåller att uppfyllnader, utanför byggnad eller annan anläggning, på ett avstånd på 10-30 meter från Ätran (planområdet ligger 15-30 meter från Ätran) ska begränsas till 50 kPa, om inte en kompletterande detaljerad stabilitetsutredning visar annat. Generellt bör uppfyllnader i övrigt begränsas till cirka 2 á 2,5 meter jord eller motsvarande.

Byggnader bedöms inom planområdet kunna grundläggas direkt i mark utan förstärkningsåtgärder, om totala lasteffekten från byggnaden och eventuella uppfyllnader eller permanenta grundvattensänkningar begränsas till 50 kPa på en nivå som motsvarar överytan av lerlagret.

Vid källargrundläggning ska det beaktas att sandlagret är vattenförande, vilket innebär att källare ska utföras vattentätt och att källargolv skall dimensioneras för ett uppåtriktat vattentryck.

Planområdet ligger inom ett normalriskområde för radon. Det behövs inga åtgärder med avseende på radon.

Följande utförandebestämmelse förs in på plankartan:

*Högsta tillåtna markbelastning är 50 kPa. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.*

*b<sub>2</sub> – Källare får inte finnas. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.*

### Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

## **5.2 Bebyggelse**

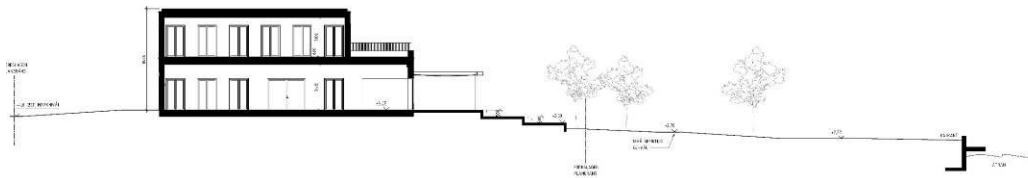
### Industri och verksamheter

Planområdet har tidigare utgjort del av ett större sammanhängande industriområde vid Ätrans södra strand. Inom planområdet låg tidigare ett tegelbruk och i närområdet har det funnits glasfiberfabrik samt Vin & Spritcentralens stora anläggning. Vidare har det funnits kajer, industrispår med mera samt lagringsmöjligheter (cisterner) för olja och andra flytande kemikalier. Samtliga ursprungliga industrier har avvecklats och de lokaler som finns kvar i närområdet används idag och tills vidare för volymhandel, lagerverksamhet mm.



*Angränsande bebyggelse öster om planområdet.*

Användningen inom kvartersmark är C<sub>1</sub> med preciseringen Restaurang. Huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader får uppföras till en total yta om 1500 m<sup>2</sup> BTA. Lägsta nivå på färdigt golv är +3,5 meter över nollplanet i enlighet med översiktsplanens anvisningar för att undvika risk för översvämning. Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är +13,5 meter över nollplanet för att möjliggöra en byggnad i två våningar. För komplementbyggnad är nockhöjden +7,5 meter över nollplanet. Tvärsektionen nedan illustrerar en möjlig utformning av byggnaden och dess relation till den allmänna ytan mellan planområdet och Ätran. Planområdet är utformat med en trappning mot *Stråket staden-stranden* för att få ett mjukt möte mellan kvarters- och allmän platsmark.



*Tvärsektion, sett norrifrån, Sköld Forsberg, 2022-10-25.*

Fasadelevationerna och fotomontaget nedan visar en möjlig utformning av byggnaden och området. Byggnaden är illustrerad i delvis två våningar. De största delarna av området är avsedda för uteservering. Uteservering möjliggörs även under skärmtak och på taket i de delar av byggnaden som har en våning.



*Fasadelevationer. Uppifrån och ner: Mot öster, väster, söder och norr, Sköld Forsberg, 2022-10-25.*



*Fotomontage över en möjlig utformning av byggnaden och området, Sköld Forsberg, 2022-10-13.*

Byggnaden avses få en omsorgsfull och hållbar gestaltning som håller över tid när övriga delar av Södra åstranden utvecklas. Teknikutrymmen och miljörum avses rymmas inom

byggnadsvolymen. Både parkeringsytan i söder och de delar som är ämnade för uteservering avses få mycket inslag av grönska. Avsikten är även att minimera asfalterade ytor.

### Stadsbild och kulturmiljö

Södra Åstranden har en stark marin och industriromantisk karaktär. Verksamhetsområde utgör idag en buffert mellan å ena sidan Falkenbergs centrum och gamla stan och å andra sidan Skrea strand och stora bostadsområden.



*Ovan. Ätran med planområdet till vänster. T.v. Bebyggelse på den västra sidan av Ätran.*

Ätrans södra strand avses omvandlas till en helt ny stadsdel mellan Söderbron och Västerhavsvägen, innehållande främst bostäder, men även med inslag av verksamheter i bottenvåningarna, kommunal och kommersiell service samt möjligen även hotell. En övergripande princip i omvandlingen är att hålla *Stråket staden-stranden* utmed Ätran fri från bebyggelse och låta det vara allmänt tillgängligt. En intention med omvandlingen är även att låta det nya knyta an till platsen och dess historia. Omvandlingen har bedömts kunna bidra till hela Falkenbergs attraktivitet. Mötet mellan det gamla och det nya blir avgörande för upplevelsen av omvandlingsområdet.

Detaljplanen blir ett första steg mot en omvandling av hela Södra Åstranden, vilket innebära att områdets karaktär av storskaligt industrilandskap och spåren av industrin övergår till en sammanhållen stadsbebyggelse.

### 5.3 Friytor, rekreation och lek

#### Lek och rekreation

Vid Tegelbrukskajen finns sittplatser, bänkar med mobilladdningsfunktion som drivs av solljus samt ett dj-bås där vem som helst kan spela musik. Platsen är populär bland många, och kanske framför allt ungdomar som kan samlas spontant och spela musik utan att störa någon. Platsen har även blivit ett populärt besöksmål bland turister.

Längs kajen finns många båtplatser. Kajen används även av sjöräddningen vid behov samt Falkenbergs båtklubb för isättning och upptagning av båtar.

Utbredningen av planområdet gör att stråket längs med stranden och ytan mellan stråket och ån fortsatt kan hållas tillgängligt för allmänheten. Ytan mellan planområdet och ån kan vidareutvecklas till ett viktigt, välbesökt och attraktivt offentligt rum i Falkenbergs stadsstruktur.

Planen bidrar till en ny målpunkt längs med *Stråket staden-stranden*.

#### Tillgänglighet och trygghet

Planområdet har god tillgänglighet för gående, cyklister och bilister. För kollektivtrafiksresenärer utgör dock Peter Åbergs väg en barriär. För personer som vill ta sig gåendes eller cyklandes mellan å ena sidan Skrea strand och stora bostadsområden och å andra sidan Falkenbergs centrum och gamla stan kan det vara svårt att lokalisera sig.

Byggnaden och dess utemiljö ska utformas med god tillgänglighet för rörelsehindrade och synskadade. Den svaga lutningen nedåt ån området gör att god tillgänglighet för rörelsehindrade kan uppnås. Tillgängligheten till och inom byggnaden provas vid bygglovgivning.

Området upplevs som en otrygg barriär mellan å ena sidan Falkenbergs centrum och gamla stan och å andra sidan Skrea strand och stora bostadsområden. Med fler besöksmål utmed *Stråket staden-stranden* ökar känslan av trygghet.

### 5.4 Gator och trafik

#### Gång och cykel

Längs med planområdets västra gräns går Gröningevägen, ett gång- och cykelstråk som är en del av *Stråket staden-stranden*, som leder mot såväl centrum som Skrea strand. Genom att planen inte gör något intrång i stråket kan det bevaras och utvecklas. I efterföljande projektering av planområdet behöver hänsyn tas till stråket.



*Stråket staden-stranden.*

Det finns planer på att möjliggöra en framtida utveckling av gång- och cykelväg över Söderbron, strax norr om planområdet. Behovet av sådan förbindelse finns för Skreastrands-områdets koppling till Söderbrocentrum-området och behovet blir successivt större genom omvandlingen av Södra Åstranden.

Trafikutredningen, WSP 2022-10-12, föreslår att gående och cyklister i huvudsak angör området norrifrån. I norr finns en planskild korsning för gående och cyklister på Peter Åbergs väg. Genom att skapa en välkomnande entré till området norrifrån ökar attraktiviteten för gående och cyklister att angöra från detta håll.

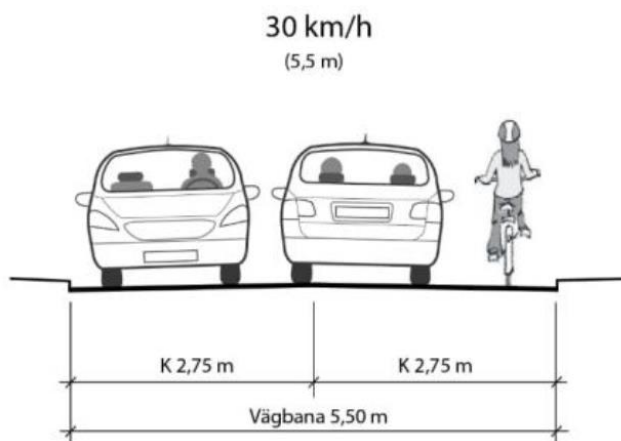
Från Plankagårdsvägen i söder anläggs en tillfartsgata för bilar. Utformningen på gatan och antalet fordon gör gatan lämplig för blandtrafik i de fall cyklister inte väljer att angöra planområdet norrifrån.

### Kollektivtrafik

De närmst belägna busshållplatserna är Lerhålan (400 meter), Plankagårdsvägen (500 meter) och Söderbro Centrum (600 meter). Hållplatserna trafikeras av såväl stadsbusslinjer, med hög turtäthet, som regionbusslinjer.

### Trafikföring

Planområdet angörs med bil från Plankagårdsvägen i söder. Leveranser kommer också från Plankagårdsvägen. För att nå fram till planområdet anläggs en ny tillfartsgata över den kommunala fastigheten Tegelbruket 6, se sektion nedan. I plankartan regleras ett 7 meter brett gatuområde som med marginal möjliggör sektionen. Placeringen av infarten vid Plankagårdsvägen möjliggör en fortsatt utbyggnad söderut på sikt.



*Föreslagen gatusektion i trafikutredningen. Inklusive stödremisor blir bredden totalt 6 meter (WSP, 2022-10-12).*

Restaurangverksamheten väntas förändra trafiksituationen i närområdet. Mängden biltrafik förväntas öka på Plankagårdsvägen och på Peter Åbergs väg. Andelen tung trafik förväntas minska på Plankagårdsvägen, eftersom tillkommande trafik nästan uteslutande blir personbilstrafik. Nuvarande fördelning av biltrafiken över dygnet, med koncentration kring lunch och eftermiddag förväntas kvarstå men en något större andel av trafiken kommer att ske kvällstid. Kapacitetsberäkningar har därför gjorts för de tre korsningarna tillfartsvägen-Plankagårdsvägen, Peter Åbergs väg-Plankagårdsvägen och Peter Åbergs väg-Plantérvägen. Samtliga beräkningar visar att belastningsgraden med den förändrade trafiksituationen håller sig under Trafikverkets rekommendation. Planförslaget medför därför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Trafikutredningen föreslår dock framtida åtgärder på Plankagårdsvägen och Peter Åbergs väg när området omvandlas. Exempelvis handlar det om att ge Plankagårdsvägen en stadsmässig utformning som underlättar för gående, cyklisterna och kollektivtrafikresenärer.

### Parkering

Inom planområdet finns idag ingen parkering. En del av Tegelbruket 6, söder om planområdet, används som ställplats för husbilar.

Planområdet ligger inom det område som i kommunens parkeringsnorm kallas Övriga Falkenbergs centralort. Inom detta område gäller behovstal 40 bilparkeringsplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA för restaurang. Planen möjliggör för 1500 m<sup>2</sup> BTA och medför därför ett parkeringsbehov om 60 platser. I enlighet med parkeringsnormen utformas 2 %, dvs 1-2 platser, som platser för rörelsehindrade. Platserna för rörelsehindrade ges plats i anslutning till entrén. Parkeringsnormens riktvärde för övrig bilparkering är 300 meters gångavstånd till arbetsplats och 100 meters gångavstånd för besökare. Parkeringsplatser anordnas i huvudsak i den södra delen av planområdet. Möjlighet till angöring med buss kommer att finnas i anslutning till restaurangbyggnaden. Denna angöring blir gemensam bussparkering och lastzon.

Kommunens parkeringsnorm anger ett behovstal om 15 cykelplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA för Handel, vilket innefattar restaurang, inom Övriga Falkenbergs kommun. Det totala parkeringsbehovet enligt normen är därmed 23 platser. Verksamheten kan visa sig ha ett större behov av cykelparkering. Planen möjliggör det, vilket syns i illustrationskartan. I enlighet med parkeringsnormen bör cykelparkering inte förläggas längre bort än 50 meter från entrén.

Trafikutredningen föreslår att cykelparkering anläggs i planområdets norra del för att skapa en trygg miljö där cyklar och bilar i huvudsak separeras. En placering i norr ökar sannolikheten att cyklister väljer att ta sig till restaurangen norrifrån. Illustrationskartan visar även att cykelparkering är möjligt centralt i området.

## 5.5 Hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

Planområdet är bullerutsatt från hamnen, på andra sidan ån, och från Peter Åbergs väg. Detaljplanen innehåller inga bostäder och berörs därför inte av gällande riktlinjer för buller vid planläggning.

### Förorenad mark

En markmiljöutredning har tagits fram för planområdet och angränsande område, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Afry 2021-11-10. Utredningsområdet (Tegeltaket 1 och Tegelbruket 6) är ett äldre industriområde som tidigare fungerat som hamnområde. Flertalet cisterner ovan jord, utlastningsställen av diesel och tjockolja samt en bensinstation har funnits inom området. Det har tagits prover i jord, asfalt och grundvatten för att se om det finns föroreningar på platsen till följd av de tidigare verksamheterna.

Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM, bedöms vara styrande åtgärds mål för planerad markanvändning. Vissa avsteg kan göras inom områden som används för exempelvis parkering eller väg och inom dessa områden kan mindre känslig markanvändning, MKM, eventuellt gälla som riktvärde men bör i sådana fall godkännas av tillsynsmyndigheten.

Analysresultaten från markundersökningen i kombination med tidigare utförda undersökningar visar att det ställvis inom området finns föroreningar i jord, främst petroleumämnen och PAH. Halter över riktvärde för KM förekommer främst i de nordvästra delarna av undersökningsområdet men förekommer även i de södra delarna.

Provtagen asfalt inom undersökningsområdet är ej att betrakta som tjärasfalt. Av analyserade grundvattenprov samt tidigare undersökningar framgår det att föroreningsnivån är låg i provtagningspunkterna.

Utredningen föreslår att jordmassor med halter över KM avlägsnas från platsen och omhändertas av godkänd mottagningsanläggning i samband med schaktarbeten. Massor med halter understigande KM bedöms utifrån miljömässiga skäl kunna återanvändas utan risk för människa eller miljö inom området. Innan återanvändning av massor sker ska det samrådats med tillsynsmyndighet.

I samband med att fundament bestående av betong ska avlägsnas från området bör betongen analyseras och dialog föras med aktuell mottagningsanläggning gällande analysomfattning.

Framtida markarbeten inom fastigheten är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet enligt § 28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899), eftersom föroreningshalter över KM och MKM har påvisats.

Den översiktliga marktekniska undersökningen är av översiktlig karaktär och baseras på stickprovsprovtagning. Det kan inte uteslutas att det förekommer ytterligare föroreningar,

överskridande KM eller MKM inom området. Påträffas ytterligare föroreningar i samband med schakt/exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och miljökontrollant tillkallas för vidare beslut. Tillsynsmyndigheten ska också informeras.

Följande planbestämmelse införs på plankartan:

Skydd mot störning,  $m_1$  – *Marken inom användningsområdet ska saneras till nivå motsvarande känslig markanvändning*

Villkor för startbesked  $a_1$  – *Startbesked får inte ges för husbyggnation förrän marksanering enligt bestämmelse om skydd mot störning har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.*

#### Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet sluttar svagt mot Ätran, från cirka +3,5 meter i sydväst till drygt +4,0 meter i nordost. Framtida klimatförändringar kan ge risk för översvämning. I MSB:s rapport Översvämningskartering utmed Ätran (2015-10-21) framgår det att det finns risk för översvämning väster och norr om planområdet vid ett 200-årsregn. Karteringen kan dock behöva kompletteras med mer detaljerat underlag, på grund av låg noggrannhetsnivå. Samma ytor som pekas ut i MSB:s rapport kan, enligt delöversiktsplan för Falkenbergs centralortsområde, väntas påverkas vid en höjning av havsytenivån på 2-3 meter. Höjd havsytenivå i kombination med kraftiga vindar som pressar in vatten mot kusten ökar översvämningen ytterligare. Detta framkommer även av kommunens Klimatanpassningsplan (antagen 2021-06-15).

Utifrån höga vattennivåer till följd av klimatpåverkan, framgår det av den geotekniska utredningen att området bör planeras utifrån förutsättningen om ett högsta högvattenstånd i Ätran om +3,0 meter över havet. I enlighet med översiktsplanen regleras lägsta nivå för färdigt golv till +3,5 meter över nollplanet.

Den västligaste delen av planområdet pekas ut som Område med förutsättningar för skred strandnära i kommunens Klimatanpassningsplan (antagen 2021-06-15). SGU pekar även ut Ätrands strand väster om planområdet som strand med potentiellt hög eroderbarhet. Utifrån de förutsättningar som anges under rubriken Geoteknik och radon bedöms inga stabilitetsproblem föreligga inom planområdet.

#### Räddningstjänsten

Närmaste brandpost ligger cirka 100 meter norr om planområdet, strax norr om Peter Åbergs väg. Planen medför att det behövs nya brandposter i närområdet.

Planområdet ligger inte inom skyddsavståndet om 25 meter från bensinstationen i sydöst och området är en del av oljeskyddsplanen i Falkenberg.

Framkomligheten för räddningstjänsten säkerställs genom den tillkommande gatan.

## **5.6 Teknisk försörjning**

#### Vatten, spillvatten och dagvatten

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

Anslutningsledningar för dricks- och spillvatten finns framdraget strax norr om planområdet. Spill- och dricksvattnet är enbart dimensionerat för en restaurang och har exempelvis inte kapacitet för brandsläckning. Avledning av spillvattnet till förbindelsepunkten kräver en pumpanläggning inom den egna fastigheten.

Dagvatten från planområdet leds idag ut i Ätran. Det går en befintlig dagvattenledning genom området i norr, vars läge inte är helt fastställt. VIVAB avser att utreda dess exakta läge inom kort. Ett u-område för ledningen har införts i plankartan.

Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner gäller. Dagvattenanläggningar som renar och fördröjer ska lösas inom kvarteret. Dagvatten från parkeringsytan ska även anslutas till godkänd oljeavskiljare i enlighet med VIVAB:s krav.

Om exploateringsförslagets planerade uteplats och planteringar anläggs innebär det en mindre andel hårdgjord yta än idag, vilket ökar infiltrationen.

En mer detaljerad utredning av dricks-, spill- och dagvatten kan komma att genomföras efter samrådet. I utredningen behöver förbindelsepunkten för dagvatten utredas noggrant.

#### Värme, gas, el, bredband och opto

Falkenberg Energi (Feab) har el-nät i närområdet. En ny servis behöver anläggas till ny etablering.

Vid Söderbron finns fjärrvärme. En högspänningsledning går förbi planområdet i väster och in i det i söder. Denna ledning ges ett u-område i plankartan.

#### Avfall

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

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtvägar som skall tillämpas.

Avfallsutrymmen ska dimensioneras utifrån verksamheten och byggas med kapacitet för sortering av avfallet i matavfall och brännbart, samt för utsortering av övriga fraktioner.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

## **6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET**

### **6.1 Berörda markägare**

Planområdet utgörs av fastigheten Tegeltaket 1 samt del av fastigheterna Herting 2:1 och Tegelbruket 6. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun.

## 6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från 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.

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Falkenbergs kommun 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. 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.

Falkenbergs energi AB (FEAB) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. 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. Berörd markägare/exploatör ansvarar för undersökning och sanering av eventuella markföroreningar.

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

### Fastighetsplan

Tomtindelning och fastighetsplan är äldre benämningar för det som nu är en fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplan. De innehåller tvingande bestämmelser om hur ett område ska vara indelat i fastigheter. En fastighetsplan kan även innehålla bestämmelser hur rättigheter inom ett område ska bildas, ändras eller upphävas.

Planområdet omfattas av Förslag till tomtindelning av kvarteret Tegeltaket från 1963-07-04 (akt 1382K-T205). Den delen av tomtindelningen som omfattas av aktuellt planområde upphävs vid antagandet av denna detaljplan.

### 6.3 Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och fastigheterna måste justeras så att de anpassas till detaljplanen. Del av fastigheterna Tegeltaket 1, Herting 2:1 och Tegelbruket 6 som planläggs för restaurangändamål ska regleras till en fastighet. Mark inom fastigheterna Tegeltaket 1 och Tegelbruket 6 som planläggs som allmän plats GATA ska regleras till fastigheten Herting 2:1.

#### Ledningsrätt och servitut

Allmänna ledningar, inom område markerat med  $u_1$  på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänhetens rätt till gång- och cykeltrafik inom område betecknat med "x" på plankartan avses tryggas med servitut.

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas eller upphävas.

### 6.4 Ekonomiska frågor

Falkenbergs kommun bekostar framtagandet av detaljplanen.

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör bekostar även erforderlig fastighetsbildning inom planområdet.

Falkenbergs kommun bekostar åtgärder inom mark planlagd som allmän plats. Falkenbergs kommun får kostnader för drift och underhåll av anläggningar på allmän platsmark.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

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

FAVRAB bekostar nödvändig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar tas ut 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.

El-anslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör ska även bekosta eventuell arkeologisk undersökning, sanering av förorenad mark samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

## Avtal

Falkenbergs kommun avser sälja mark inom detaljplanen som planläggs som kvartersmark för restaurangändamål. Kommande avtal kommer bland annat att reglera köpeskilling för marken, tänkt byggnation och villkor för byggnationen.

## **6.5 Tekniska frågor**

### Särskilt viktiga genomförandefrågor

Vid utbyggnad ska det finnas brandposter med släckvatten enligt räddningstjänstens behov. Möjlighet till detta saknas idag.

## **7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **7.1 Miljökonsekvenser och sociala konsekvenser**

Planen bedöms medföra liten påverkan på gällande miljömål, strandskydd, riksintressen, miljö kvalitetsnormer, naturvärden, biotoper och kulturvärden.

Planen medför negativa konsekvenser för miljön i form av fler bilrörelser i närområdet. Samtidigt innebär en etablering av restaurang på den här platsen att människor har stor möjlighet att ta sig till verksamheten till fots eller med cykel, vilket både gynnar miljön och folkhälsan. Planen medför positiva konsekvenser förutsatt att den yta som idag huvudsakligen är hårdgjord utformas med planteringar.

Planen bidrar till en ny målpunkt längs med *Stråket staden-stranden*. Med fler besökare längs stråket ökar folklivet och känslan av trygghet i området.

Planen innebär ett första steg i en planerad större omvandling av Södra Åstranden. Det finns ett stort behov av att fortsatt planera för att knyta samman centrum och stranden genom en omvandling av området och utveckling av *Stråket staden-stranden*. En utveckling med bostäder och fler besöksmål i närområdet kan öka stadsmässigheten och kan bidra till en mer sammanhållen stad. Parkeringsytan som föreslås i planen utgör en försvårande förutsättning i denna utveckling.

Planen bedöms innebära en liten risk för människors hälsa och miljön.

### **7.2 Ekonomiska konsekvenser**

Planförslaget innebär kostnader för kommunen för iordningställandet samt drift och underhåll av anläggningar på allmän platsmark.

FAVRAB bekostar utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift tas ut i enlighet med FAVRAB:s VA-taxa.

## **8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planen har utarbetats av Karin Jern och Veronika Jönebratt, planarkitekter vid Norconsult AB. Falkenbergs kommuns handläggare har varit Fredrik Bergqvist, planarkitekter vid Plan- och bygglovsavdelningen samt Helena Lundberg, mark- och exploateringsstrateg vid Mark- och exploateringsavdelningen. I planarbetet har även stadsarkitekt Malin Jarl och landskapsarkitekt Hanna Smekal deltagit.

### **PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN**

Fredrik Bergqvist

Planarkitekt

Johan Cronqvist

Planchef