



Falkenbergs
kommun

Antagandehandling



Detaljplan för

Tegeltaket 1 med flera

Falkenbergs kommun, KS2019/478

Planbeskrivning

Upprättad 2022-11-01,
Reviderad 2025-02-18, 2025-06-03

Laga kraft 2025-07-22

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

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

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

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2025-06-03

Plankarta, 2025-06-03

Illustrationskarta, 2025-06-03

Övriga handlingar

Grundkarta, 2025-02-04

Fastighetsförteckning, 2025-02-25

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-02-26

Bilaga B Geoteknisk utredning, 2009-06-28, WSP

Bilaga C PM Geoteknik, 2024-09-04, AFRY

Bilaga D Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, 2024-04-30, AFRY

Bilaga E Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2021-11-10, AFRY

Bilaga F Trafikutredning, 2025-04-23, WSP

Bilaga G VA- och dagvattenutredning för detaljplan Tegeltaket 1 m.fl., 2025-01-20, AFRY

Bilaga H Kompletterande miljöundersökning Del av Tegeltaket 1 och Tegelbruket 6 Falkenberg, 2023-11-15, C3S Miljöteknik AB

Bilaga I Kompletterande miljöundersökning Del av Tegeltaket 1 och Tegelbruket 6 Falkenberg, 2025-02-20, C3S Miljöteknik AB

Innehåll

1 Inledning.....	6
Detaljplanens syfte.....	6
Planens huvuddrag	6
Planens bakgrund och handläggning.....	6
Läge, areal och markägoförhållanden	7
2 Tidigare ställningstaganden	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Detaljplaner.....	8
Fastighetsplan	8
3 Avvägningar enligt miljöbalken	9
Riksintressen och Natura 2000.....	9
Strandskydd och biotopskydd	9
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	10
5 Förutsättningar och förändringar	11
Mark, vatten och vegetation	11
Fornlämningar	12
Geoteknik.....	13
Stabilitet inom planområdet	13
Stabilitet utanför planområdet	13
Sättningar	13
Förorenad mark.....	14
Översvämning	15
Stadsbild och kulturmiljö.....	17
Befintlig bebyggelse	17
Planerad bebyggelse	18
Planförslaget.....	20
Kvartersmark.....	20
Fastighetsindelingsbestämmelser	21
Begränsning av markens utnyttjande.....	21
Höjd på byggnadsverk.....	21
Markreservat för allmännyttiga ändamål	21

Skydd mot störningar	21
Upphävande av strandskydd	22
Utförning.....	22
Utförande	22
Utnyttjandegrad.....	22
Villkor för startbesked	23
Genomförandetid	23
Buller och vibrationer	23
Friytor, rekreation och lek	23
Trygghet och tillgänglighet	23
Skyddsrum	24
Gator och trafik.....	24
Gång- och cykel	24
Motortrafik	25
Kollektivtrafik.....	25
Parkering	26
6 Teknisk försörjning	26
Vatten, spillvatten, brandvatten	26
Dagvatten och skyfall	27
Värme, gas, el, bredband och opto.....	27
Avfall.....	27
Räddningstjänsten	28
7 Genomförande av planförslaget	28
Organisatoriska och administrativa frågor	28
Genomförandetid och tidplan	28
Prövning enligt annan lagstiftning.....	28
Berörda fastigheter och förväntade exploitörer.....	28
Mark- och utrymmesförvärv	29
Ansvarsfördelning.....	29
Avtal.....	29
Fastighetsplan och lovplikt	29
Fastighetsrättsliga frågor	30
Förändrad fastighetsindelning.....	30

Ledningsrätter och servitut.....	30
Gemensamhetsanläggningar	30
Ekonomiska frågor	30
Planavgift.....	30
Planekonomisk bedömning	30
Tekniska frågor	31
Tekniska åtgärder	31
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	31
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	31
Fastighet.....	31
Påverkan.....	31
Ändamål/Åtgärd	31
Miljökonsekvenser och sociala konsekvenser	32
9 Medverkande.....	33

1 Inledning

Detaljplanens syfte

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.

Planens huvuddrag

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 m² BTA avsedd för restaurangverksamhet. Inom restauranganvändningen möjliggörs uteservering, komplementbyggnader och parkering. Restaurangverksamheten angörs med bil söderifrån via Plankagårdsvägen.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2020-03-17 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att pröva restaurangverksamhet samt andra verksamheter och aktiviteter utmed Ätran, från Söderbron till kajen söder om Plankagårdsvägen.

Planarbetet har påbörjats januari 2021.

Detaljplanen upprättas med standardförfarandeförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2018:1370).

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

Läge, areal och markägoförhållanden

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

Området avgränsas i norr av Söderbrons brofäste och ett grönområde, i väster av gång och cykelstråket utmed Ätrons 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 6700 m² stort. Marken inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun.



Figur 1 T.v. Karta över centrala Falkenberg med planområdet markerat med en röd cirkel. T.h. karta som visar planområdets utbredning.

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

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 2023 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

1. Utbildning och omsorg med hög kvalitet
2. Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
3. Sveriges bästa näringslivskommun

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I 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

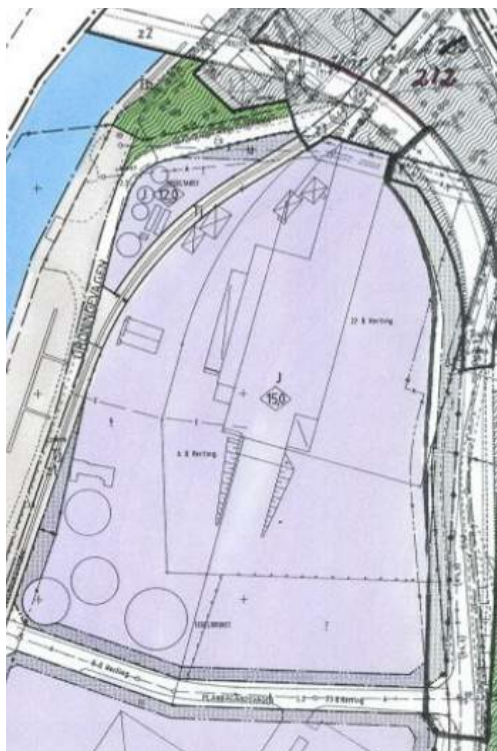
löper Ätran, som är utpekad som område med särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö.

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*.

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

Detaljplaner

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



Figur 2 Stadsplan för Söderleden 1, Kvarteret Tegelbruket, Tegeltaket med flera fastställd 1984-03-15

Fastighetsplan

Planområdet omfattas av Förslag till tomtindelning av kvarteret Tegeltaket från 1963-07-04 (akt 1382K-T205). Förslag till tomtindelning av kvarteret Tegeltaket från 1963-07-04 (akt 1382K-T205) upphävs i sin helhet.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

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

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

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.

Planområdet angränsar till Riksintresse Hamn vilket omfattar Falkenbergs hamn. Hamnen utgör ett riksintresse för transporter för skogsprodukter och som bulkhamn.

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

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. FÖP för Falkenbergs stad pekar ut området som utbyggnadsområde för bostäder och service och eventuella fritidsanläggningar. Planförslaget bedöms vara förenligt med ÖP 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 bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

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.

Planområdet berörs inte av biotopskydd.

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

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan). Skälen för bedömningen är att markföroreningar kommer att saneras till mindre känslig markanvändning, planområdet och byggnader inom detta kan säkras mot översvämningar, riksintressen i området väntas inte påverkas och MKN i Åtran väntas inte påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget.

Länsstyrelsen i Hallands län delar kommunens bedömning (yttrande 2022-12-07).

5 Förutsättningar och förändringar

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 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.



Figur 3 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.



Figur 4 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.



Figur 5 Allmän kaj vid Ätran.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Geoteknik

En detaljerad stabilitetsutredning för planläggning har utförts med totalsäkerhetsmetoden i enlighet med IEG rapport 4:2010, Tillståndsbedömning/klassificering av naturliga slänter med befintlig bebyggelse och anläggningar. Befintliga och planerade förhållanden har utretts. (bilaga B och C, PM Geoteknik).

Jordlagerföljden i området utgörs generellt av naturlig sand eller sandig fyllning ovan blandade sediment av lera, gyttja och sand ner till nivå ca +0. Därunder följer en homogen siltig lera ner till cirka 18 meters djup under befintlig markyta.

Stabiliteten närmast Åtran, utanför planområdet, är inte tillfredsställande varken vid befintliga eller planerade förhållanden. I båda de analyserade sektionerna finns en buffertzona på ca 6 m mellan planområdet och de glidytor som inte uppnår erforderlig säkerhetsfaktor. Risken bedöms vara låg för att ett ras eller skred närmast Åtran ska sprida sig in i planområdet.

Sammantaget bedöms planerad exploatering inom planområdet inte påverka eller påverkas av området utanför planområdet ur stabilitetssynpunkt. Marken bedöms därmed vara lämplig för planändamålet

En belastningsrestriktion på maximalt 50 kPa rekommenderas i framtagna utredningen. Bakgrunden är att beräkningar med denna last efter känslighetsanalys uppfyller gällande krav på säkerhetsfaktor med relativt liten marginal.

En generell planbestämmelse införs på plankartan:

Maximal tillåten markbelastning ur stabilitetssynpunkt är 50 kPa inom planområdet.

Stabilitet inom planområdet

Stabiliteten inom planområdet bedöms vara tillfredsställande både vid befintliga och planerade förhållanden.

Stabilitet utanför planområdet

Planens genomförande bedöms inte påverka stabilitetsförhållanden utanför planområdet och området utanför planområdet bedöms inte påverka stabilitetsförhållanden inom planområdet.

Sättningar

Grundläggning rekommenderas i första hand att utföras med platta på mark efter utskiftning av befintlig fyllning och lösa sediment och ersättning med kontrollerade massor av packad friktionsjord. Delar av befintlig fyllning kan eventuellt återanvändas om sortering av massorna utförs.

Grundläggning med platta på mark ovan befintliga ytliga jordlager rekommenderas inte med hänsyn till risken för oregelbundna differenssättningar och tidsbundna sättningar.

Förorenad mark

Ett flertal markmiljöutredningar har tagits fram för planområdet från mitten av 1990-talet och framåt. 2021 tog AFRY fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2021-11-10. Dessa utredningar har kompletterats under 2023 och 2025 av C3S Miljöteknik i syfte att utreda utbredningen av tidigare konstaterad oljeförorening på området samt att göra en riskbedömning av föroreningsituationen på området inför planerad exploatering.

Utredningsområdet (Tegeltaket 1, Tegelbruket 6 och Herting 2:1) 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, grundvatten och porgas för att se om det finns föroreningar på platsen till följd av de tidigare verksamheterna.

Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning, MKM, bedöms vara styrande åtgärds mål för planerad markanvändning, restaurang C₁ och Tillfart C₂. Dialog om att tillämpa plats specifika riktvärden har förts med tillsynsmyndigheten. För att tillämpa plats specifika riktvärden krävs godkännande av tillsynsmyndigheten.

Analysresultaten från genomförda markundersökningar har visat att det ställvis inom området finns föroreningar i jord, främst petroleumämnen och PAH. I den undersökning som utfördes 2021 påträffades inga halter som överskred MKM. Petroleumämnen över MKM har dock påträffats i ett par punkter inom området i äldre undersökningar. Även i den kompletterande undersökning som genomfördes 2023 påträffades halter över MKM av petroleumämnen i en punkt i den norra delen av planområdet.

För att få en bättre bild av föroreningsituationen gjordes en kompletterande undersökning 2024 där porgas provtogs under den blivande byggnaden för att utreda risken för ånginträngning. Porgasprovtagningen visade endast mycket låga halter, vilket tyder på att de spår av föroreningar som hittats i jordprover inte ger upphov till halter i porgas och bör därmed inte utgöra någon risk för inomhusluften.

Framtida markarbeten inom fastigheten är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet enligt § 28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899), eftersom föroreningshalter har påvisats. En anmälan om schakt i förorenad mark har lämnats in. Syftet med anmälan är att redovisa försiktighetsmått i samband med masshantering inom den aktuella fastigheten i samband med framtida markarbeten. Inom ramen för anmälan har ytterligare provtagning av jord genomförts under februari 2025 för att avgränsa föroreningen

i yt- och djupled. Analyserade prover från den kompletterande provtagningen indikerar inte på någon föroreningshalt över riktvärdena för MKM.

Vid framtida markarbeten där massor behöver avlägsnas från området bör massorna analyseras och klassas för att avgöra hur de ska omhändertas. Massor med halter under MKM bör kunna återanvändas på området.

Provtagen asfalt inom undersökningsområdet är ej att betrakta som tjärasfalt. Grundvattenprov har tagits vid flera tillfällen och generellt har låga eller mycket låga halter av analyserade ämnen uppmätts.

Man har för avsikt att behålla betongen och annan hårdgjord yta på området, med undantag av asfalten vid planerad parkering. Utifrån fältintryck samt utförd analys av betong anses den inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön. Det bedöms mer hållbart, både ekonomiskt och miljömässigt, att låta betongen vara kvar på platsen än att den ska grävas upp och transporteras bort för att sedan ersättas av andra massor. Asfalt som tas bort vid parkeringen ska omhändertas hos godkänd mottagare och vid misstanke om tjärasfalt bör provtagning ske.

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

Även om det utförts ett flertal olika miljötekniska markundersökningar så är de av översiktlig karaktär och baseras på stickprovsprovtagning. Det kan inte uteslutas att det förekommer ytterligare föroreningar, överskridande MKM inom området som planläggs. 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 mindre känslig markanvändning alternativt platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten har godkänt.*

Villkor för startbesked a_2 – *Startbesked får inte ges för byggnation förrän marksanering enligt bestämmelse om skydd mot störning har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.*

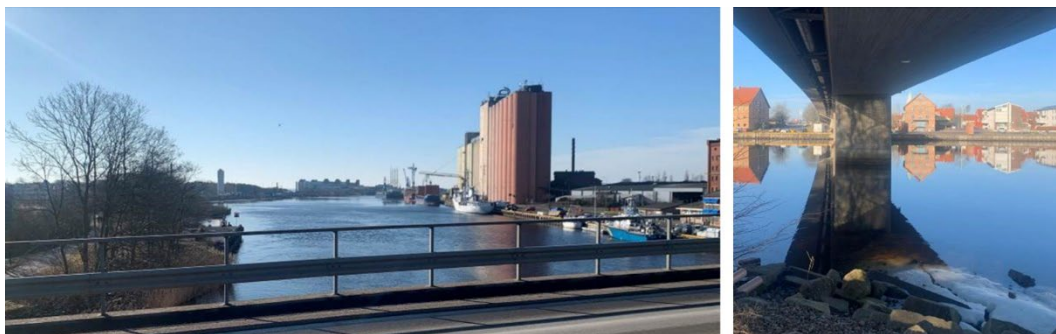
Översvämning

Enligt delöversiktsplan för Falkenbergs centralortsområde, väntas området i anslutning till planområdet 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).

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.



Figur 8 Till vänster - Åtran med planområdet till vänster. Till höger - Bebyggelse på den västra sidan av Åtran.

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.

Befintlig bebyggelse

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 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 för volymhandel, lagerverksamhet mm.



Figur 9 Befintlig bebyggelse

Planerad bebyggelse

Användningen inom kvartersmark är C₁ med preciseringen Restaurang. Byggnaderna ska gestaltas med en hög arkitektonisk ambition och omsorg där huvudbyggnaden ska delas upp i höjd och volym. Största bruttoarea (BTA) är 1500 m² inom användningsområdet. För komplementbyggnader tillhörande verksamheten så som bar, scen och pergola etcetera är högsta byggnadsarea (BYA) 80 m². Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är +13,5 meter över nollplanet för att möjliggöra en byggnad i två våningar. För komplementbyggnad regleras nockhöjden till 4,5 meter. Lägsta grundläggningsnivå regleras till +3,5 meter över nollplanet inom byggrätt för huvudbyggnad i enlighet med översiktsplanens anvisningar för att undvika risk för översvämning.

Inom planområdet får inte skyltar placeras över takfot eller vara bildväxlande. Skyltars placering ska ske med hänsyn till landskapsbilden och underordna och anpassa sig till byggnadernas arkitektur och volym.

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.



Figur 10 Markplaneringsskiss, Sköld Forsberg, 2025-02-05

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.



Figur 11 Fasadelevationer. Uppifrån och ner: Mot öster, väster, söder och norr, Sköld Forsberg, 2024-04-29.



Figur 12 Fotomontage över en möjlig utformning av byggnaden och området från samrådsskedet, 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.

Gestaltningen säkerställs genom gestaltningskriterier i det markanvisningsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatör.

Planförslaget

Kvartersmark

C₁

Restaurang

Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Om det finns skäl för det kan dock användningen preciseras. Det kan till exempel vara om en viss verksamhet är viktig på en speciell plats. Vilket är bedömningen i aktuellt planförslag. En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet.

C₂

Tillfart

Område inom planförslaget för att säkerställa tillfart till byggrätt avseende restaurang.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Förslag om tomtindelning av kvarteret Tegeltaket från 1963-07-04 (akt 1382K-T205) upphävs i sin helhet.

Avsikten är att upphäva fastighetsindelningsbestämmelserna.

Begränsning av markens utnyttjande

• • • • • Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnad på yta avsedd för parkering, tillfartsväg och u-områden.

+ + + + + Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Avsikten är att möjliggöra för komplementbyggnader med funktioner som ingår i komplement till restaurangverksamhet på planerad uteservering, såsom bar, scen pergola etc.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 13,5 meter över angivet nollplan.

Avsikten är att reglera byggnadens nockhöjd till en nivå som möjliggör utsikt över Ätran för eventuell framtida bostadsbebyggelse öster om planområdet.

h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.

Avsikten är att reglera tillräcklig nockhöjd för komplementbyggnad för ändamålsenlig användning.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avsikten är att säkerställa marktillgång för ledningsägare inom privat fastighet.

Skydd mot störningar

m_1 Marken inom användningsområdet ska saneras till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning alternativt platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten har godkänt.

Avsikten är att säkerställa att människors hälsa och säkerhet inte påverkas negativt av att vistas på platsen.

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

Avsikten är att upphäva strandskyddet för att möjliggöra för en vidareutveckling inom planområdet.

Utformning

Skyltar får inte placeras över takfot. Bildväxlande skyltar får inte anordnas. Placering och utformning av skyltar ska ske med hänsyn till landskapsbild samt underordna sig och anpassas till byggnaders arkitektur och volym.

Avsikten är att säkerställa skyltars placering, utformning och utförande införs inom hela planområdet för att inte visuellt påverka närområdet och stadsbilden.

f₁ Byggnader ska gestaltas med hög arkitektonisk ambition och omsorg.

I enlighet med detaljplanens syfte är avsikten med denna bestämmelse att säkerställa hög arkitektonisk verkningsgrad på de byggnader som kommer att uppföras inom planområdet.

f₂ Huvudbyggnad ska delas upp i höjd och volym.

Avsikten är att säkerställa den tillkommande huvudbyggnadens uttryck och anpassning till sitt närområde.

Utförande

b₁ Lägsta nivå för grundläggning är 3,5 meter över angivet nollplan.

I enlighet med översiktsplanen regleras lägsta grundläggningsnivå till +3,5 meter över nollplanet.

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

Avsikten är att säkerställa stabiliteten inom och utom planområdet.

Utnyttjandegrad

e₁ Största bruttoarea är 1500 m² inom användningsområdet.

Avsikten är att reglera kommande byggnations omfattning.

e₂ Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m² inom användningsområdet.

Avsikten är att reglera omfattning av komplementbyggnader inom användningsområdet C₁.

Villkor för startbesked

a₂ Startbesked får inte ges för byggnation förrän marksanering enligt bestämmelse om skydd mot störning har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.

Avsikten är att säkerställa att människors hälsa och säkerhet inte påverkas negativt av att vistas på platsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från laga kraft.

Buller och vibrationer

Planområdet är bullerutsatt från verksamheterna i hamnen, på andra sidan ån, och från Peter Åbergs väg. Detaljplanen innehåller inga bostäder och berörs därför inte av riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

Friytor, rekreation och lek

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*.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet för gående, cyklister via *Stråket staden-stranden* och bilister via Plankagårdsvägen. 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. Tillgängligheten till och inom byggnaden och området prövas 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.

Skyddsrum

Inom planområdet finns inget Skyddsrum. Det närmsta skyddsrummet finns på fastigheten Tegelbruket 7, med 60 platser.

Gator och trafik

Inom ramen för arbetet med planförslaget har trafikutredning tagits fram, WSP 2025-04-23. Nedan beskrivs förutsättningar för olika trafikslag samt trafikförslag för området.

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.



Figur 13 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 2025-04-23, 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.

Utredningen lämnar ett antal förslag på möjliga åtgärder utanför planområdet för att höja trafiksäkerheten för gående och cyklister i närområdet, dessa åtgärder är endast förslag och är inte en förutsättning för detaljplanens genomförande.

Från Plankagårdsvägen i söder anläggs en tillfart för bilar inom kvartersmark. Antalet beräknade fordon gör tillfarten lämplig för blandtrafik i de fall cyklister inte väljer att angöra planområdet norrifrån.

Motortrafik

Planområdet angörs med bil från Plankagårdsvägen i söder. Leveranser kommer också från Plankagårdsvägen. För att nå fram till restaurangverksamheten planläggs för en tillfart över den kommunala fastigheten Tegelbruket 6. Placeringen av infarten vid Plankagårdsvägen möjliggör en fortsatt utbyggnad söderut på sikt.

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, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

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.

Parkering

Inom planområdet finns idag ingen parkering. En del av Tegelbruket 6, söder om planområdet har använts 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 m² BTA för restaurang. Planen möjliggör för 1500 m² 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.

I och med planområdets lokalisering i staden och utmed Ätran är ambitionen att inte tillskapa så många som 60 parkeringar för bilar inom planområdet. I framtagna illustrationer redovisas cirka 40 parkeringar. Detta skapar också en större flexibilitet i en kommande stadsomvandling. Möjlighet att tillskapa ytterligare parkeringar i anslutning till restaurangen finns.

Kommunens parkeringsnorm anger ett behovstal om 15 cykelplatser/1000 m² 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.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

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

Norr om området finns anslutningspunkt för dricks- och spillvatten. Vid anslutningspunkten bör dricksvattnet ha en lägsta trycknivå på +27,6 meter för att säkerställa tillräckligt tryck till fastigheten. Spillvattnet från fastigheten går i en självfallsledning till en pumpanläggning som ligger i södra delen av området. Därefter pumpas det norrut till anslutningspunkten.

Systemet är inte dimensionerat för att förse området med brandvatten och därför bör brandvatten tas från Ätran. Släckvatten som uppstår efter en brandhändelse kan hanteras inom kvarteretsmark i föreslagna dagvattenanläggningar.

Dagvatten och skyfall

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av AFRY(2025) för detaljplan som visar att dagvattenflödet vid ett 10-årsregn ökar från 114 l/s till ca 134 l/s efter exploatering. Eftersom planområdet till stor del är hårdgjort även i befintlig situation beror flödesökningen främst på inkludering av klimatfaktor för framtida situation. Fördröjningsbehovet är 40 m³ för att fördröja till 50 % av ett 10-årsregn enligt kommunens fördröjningskrav. En systemlösning för dagvatten föreslås för detaljplanen med rening- och fördröjningsmöjligheter i regnbäddar, makadamdike och svackdike.

Utförd föroreningsberäkning för planområdet med föreslagna reningsanläggningar visar att föroreningskoncentrationerna efter rening ligger under VIVAB:s och Falkenbergs kommuns riktvärden för dagvatten. Koncentrationer och mängder av föroreningar i dagvattnet minskar även jämfört med befintlig situation för majoriteten av föroreningarna. Om föreslagna åtgärder för rening av dagvatten vidtas bedöms att miljö kvalitetsnormerna i Åtran inte påverkas negativt av detaljplanen.

Marknivån inom planrådet behöver höjdsättas så att avrinning sker enligt föreslagna systemlösning för att undvika instängda områden och säkerställa en skyfallsled utan översvämningsrisk och negativ påverkan för planerad bebyggelse och infrastruktur.

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 sophämtningsfordon 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.

Räddningstjänsten

Närmaste brandpost ligger cirka 100 meter norr om planområdet, strax norr om Peter Åbergs väg. Befintligt VA-system är inte dimensionerat för att förse området med brandvatten och därför föreslås brandvatten tas från Ätran. Släckvatten som uppstår efter en brandhändelse kan hanteras inom kvartersmark i föreslagna dagvattenanläggningar.

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 tillfarten samt via GC-vägen utmed Ätran.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från att den har 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.

Avsikten är att genomförandet av detaljplanen och byggnation av restaurangen kommer att ske när planen vunnit laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

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

Ledningsrättslag (1973:1144)

Planförslaget förutsätter att ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens ledningar.

Berörda fastigheter och förväntade exploitörer

Planområdet utgörs av fastigheterna Tegeltaket 1, del av Tegelbruket 6 och del av Herting 2:1.

Mark- och utrymmesförvärv

Den mark som planläggs som kvartersmark för restaurang kommer att överlåtas till byggherren för framtida restaurang. Kvartersmarken som planläggs som tillfart kvarstår i kommunens ägo och upplåts med servitut. Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark och all mark ägs av kommunen varför någon inlösen av allmän platsmark inte är aktuellt.

Ansvarsfördelning

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 el-försörjningen inom planområdet.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten. Avtal har träffats med framtida köpare av kvartersmarken som ansvarar för eventuell marksanering och de åtgärder som krävs med anledning av eventuella markföreningar. Vidare åligger det densamma att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler. Berörd markägare/exploatör ansvarar för undersökning och sanering av eventuella markföreningar.

Framtida köpare av marken kommer även att ansvara för anläggande, drift och underhåll av tillfartsväg ut till Plankagårdsvägen.

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning och framtida köpare bekostar fastighetsbildning av kvartersmarken för restaurangändamål. Övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare.

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.

Fastighetsplan och lovplikt

Tomtindelning och fastighetsplan är äldre benämningar för det som nu är en fastighetsindelingsbestämmelse 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). Tomtindelningen i sin helhet upphävs vid

antagandet av denna detaljplan. Planområdet omfattar hela förslaget till tomtindelning.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning av kvartersmark för restaurangändamål.

Ledningsrätter och servitut

Allmänna ledningar, inom område markerat med u₁ 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.

Ett avtalsservitut kommer att tecknas mellan kommunen och framtida köpare av kvartersmarken avseende infartsvägen till Plankagårdsvägen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inte behov av att bilda någon gemensamhetsanläggning för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Falkenbergs kommun bekostar detaljplanen.

Planekonomisk bedömning

All byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av framtida köpare av kvartersmarken. Framtida köpare av kvartersmarken bekostar även erforderlig fastighetsbildning inom planområdet.

Kostnadsansvaret för eventuell flytt av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen med. Kostnadsansvaret för flytt 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 så som framdragning av ledningar och anläggande av anslutningspunkt i den norra delen av planområdet. Pumpstation för spillvatten anläggs inom tomtmarken innan påkoppling på servispunkten.

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med FAVRABs VA-taxa. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av framtida

köpare av kvartersmarken. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

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

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Dagvatten ska omhändertas, fördröjas och renas inom kvartersmark innan det släpps på det kommunala VA-nätet.

Pumpstation anordnas på kvartersmark för spillvatten.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighet	Påverkan	Ändamål/Åtgärd
Tegeltaket 1	Fastigheten minskar med 2081 m ² , 1285 m ² för restaurangändamål som överförs till ny fastighet. 796 m ² planläggs som Tillfart och som kan ligga kvar inom Tegeltaket 1 alternativt överförs till annan kommunal fastighet.	Del som överförs till ny fastighet planläggs som kvartersmark för restaurang.
Tegelbruket 6	Fastigheten minskar med 3666 m ² , 1969 m ² för restaurangändamål som överförs till ny fastighet. 1697 m ² planläggs som Tillfart	Del som överförs till ny fastighet planläggs som kvartersmark för restaurang samt kvartersmark för infart

	och som kan ligga kvar inom Tegeltaket 1 alternativt överförs till annan kommunal fastighet.	
Herting 2:1	Fastigheten minskar med 911 m ² , 821 m ² för restaurangändamål som överförs till ny fastighet. 90 m ² planläggs som Tillfart och som kan ligga kvar inom Tegeltaket 1 alternativt överförs till annan kommunal fastighet.	Del som överförs till ny fastighet planläggs som kvartersmark för restaurang samt tillfart.

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.

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

9 Medverkande

Planen har utarbetats av plan- och strategienheten i samverkan med andra avdelningar/enheter på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Norconsult deltagit fram till samråd.

Plan- och strategienheten, Kommunstyrelseförvaltningen
Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2025-06-24 § 74.

Genom detta beslut intygas att denna detaljplan fått laga kraft 2025-07-22.