



**Falkenbergs  
kommun**



---

**Detaljplan för  
Tegeltaket 1 m.fl.**

**Undersökning om planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan**

---

**2025-02-26 Hållbarhetsavdelningen**

## Inledning

Enligt Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska vid tillämpningen av 6 kap. 11 § miljöbalken genomförandet av en plan, ett program eller en ändring i en plan eller ett program antas medföra en betydande miljöpåverkan om;

1. genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28a § miljöbalken (MB).
2. planen, programmet eller ändringen anger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 3 till förordningen.

Eftersom detaljplaner generellt definieras som planer för små områden på lokal nivå gäller ovanstående endast om kriterierna i bilaga 4 till förordning 1998:905 (miljöbalken) ger att så är fallet.

## Syfte och planens huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra restaurangverksamhet med tillhörande parkering och tillfart.

## Beskrivning av området

Fastigheterna Tegeltaket 1 m.fl. ligger längs med Åtran på den södra sidan av Söderbron i centrala Falkenberg. Området är del av ett tidigare industriområde där det bland annat har

funnits ett Tegelbruk. Befintlig detaljplan medger idag industri, hamn och en liten del järnväg.

### Förorenad mark

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.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i yttrande påpekat att det tidigare förekommit många olika miljöfarliga verksamheter på och i närheten av planområdet.

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 föroreningssituationen på området inför planerad exploatering.

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 föroreningssituationen 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.

### Översvämning/Svämplan

Norra delen av planområdet omfattas av svämplan från Åtran. Svämplan är vanliga längs både små och stora vattendrag i Sverige. De bidrar med värdefulla ekosystemtjänster och spelar en viktig roll för att dämpa höga flöden och näringstransporter i vattendragen.

### Na 2000 /Riksintressen

Området gränsar till Åtran som är klassat som Natura 2000-område (SE0510185). Området omfattas av riksintresse för Frisluftliv (MB 3 kap 6§), riksintresse för Kust turism och friluftsliv (MB 4 kap 2§), riksintresse för högexploaterad kust (MB 4 kap 4§).

### Dagvatten

Området är redan idag hårdgjort och ger upphov till dagvatten.

## Förändringar/effekter

### Förorenad mark

Provtagning av jord har 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.

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.

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.

Följande planbestämmelser införs på plankartan:

Skydd mot störning,  $m_1$  – *Marken inom användningsområdet ska saneras till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning alt. platspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten har godkänt.*

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

### Översvämning/Svämplan

Hänsyn kommer så långt som möjligt att tas till området som omfattas av svämplan vid byggnadens placering.

### Na2000 /Riksintressen

Varken Natura 2000-område Ätran eller riksintressena bedöms påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Området är redan hårt exploaterat och består redan av hårdgjorda ytor så mängden dagvatten kommer inte att öka.

### Dagvatten

Då området redan idag är hårdgjort kommer planen inte att leda till ökad avrinning av dagvatten till Ätran.

## Ställningstagande

Med utgångspunkt från bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905) och ovanstående genomgång är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Detta är under förutsättning att en miljökontroll kommer att ske vid arbetena och personal kommer att informeras om den ökade risken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program.

**Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en MKB enligt 5 kap 18 § PBL erfordras inte. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång**

Plan- och strategienheten

Martin Berntsen  
Kommunekolog