



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för Restaurang och tillfart inom
Tegeltaket 1 m.fl.
Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2025-02-18

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2020-03-07 § 74 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Tegelbruket 6 m.fl.. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-11-01 § 244 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2022-11-09 till 2022-12-07 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-10-19 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista. Ett samrådsmöte hölls 2022-11-29 och 4 personer deltog.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Bearbetning i text har gjorts för att bland annat uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR. Originalversion av den här handlingen finns på Planenheten. Angivet datum är ankomstdatum.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 23 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst markmiljö, geoteknik, vattenfrågor samt trafik men även planområdets användning och gestaltning.

Vidare efterfrågas utredningar vad gäller Markföroreningar, Geoteknik och VA-dagvatten.

1. LÄNSSTYRELSEN, 2022-12-08

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Detta då geotekniska förutsättningar behöver utredas ytterligare samt att risken för översvämning inte framgår tillräckligt tydligt.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Geotekniska förutsättningar

En geoteknisk undersökning har utförts 2009. Det ställs numera nya krav på stabilitetsutredningar. Stabilitetsutredningen behöver uppgraderas till detaljerad utredningsnivå och ses över vad gäller det nya regelverket och dess krav. Om kajernas konstruktioner är avgörande för stabiliteten i någon del av området ska kajerna kontrolleras. Läs mer i bifogat yttrande från SGI.

Risk för översvämning

Det är inte utrett tillräckligt detaljerat hur planområdet kan påverkas av ett skyfall i ett framtida klimat och vilka följder det kan få. Planhandlingarna behöver kompletteras med detta.

Länsstyrelsen följer Boverkets tillsynsvägledning för naturolyckor. Den årliga sannolikheten för att bebyggelsen skadas vid ett skyfall ska vara mindre än 1/100 under hela den förväntade livslängden. Lämplig klimatfaktor att använda är 1,3.

På plankartan finns under utförande 'lägsta nivå färdigt golv'. Formuleringen är inte lämplig att använda eftersom färdigt golv inte skyddar själva konstruktionen vid en eventuell översvämning. Planbestämmelsen behöver formuleras om så att hela konstruktionen är säkerställd vid en eventuell översvämning. Se följande regeringsbeslut Fi2019/01247/SPN och Fi2019/1235/SPN.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljökvalitetsnormer

Planen bör kompletteras med en utredning av dagvattenhantering och redogörelse för påverkan MKN i recipient.

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Tegeltaket 1 m.fl.

Kommunen anger att då området redan idag är ianspråktaget och till stora delar hårdgjort så kommer planen förbättra möjligheterna att omhänderta dagvattnet. I och med detta bedöms inte MKN påverkas. Troligtvis stämmer detta men det är alltid bra att det finns utrett. Planförslaget innebär ändrad markanvändning i området och användningen generellt kommer öka vilket kan bidra med ökade föroreningar. Det finns förorenad mark i området vilket skulle kunna påverka dagvattenhanteringen. Det planläggs även för en stor parkering.

Vidare finns det alltid behov av att arbeta för minskade utsläpp till recipienter om vi på sikt ska upprätthålla MKN.

Förorenad mark

Kommunen har infört en bestämmelse att marken ska saneras ner till känslig markanvändning. Länsstyrelsen är nöjd med det och befarar därmed inte att det finns risk för människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen vill dock uppmana kommunen att ha utrett markföroreningarna tillräckligt för att kunna bedöma att det är möjligt att sanera till den nivå man avser och att arbetet och kostnaderna för detta är rimliga.

Planering

Området utgörs av centralt belägen mark i ett attraktivt läge. Om så många parkeringsplatser är god hushållning med marken kan diskuteras. Parkeringar skulle kunna placeras öster om bebyggelsen så att marken mot Ätran blir tillgänglig för allmänheten alternativt bebyggelse. I ett så centralt läge borde man också titta på möjligheten till samutnyttjande av parkeringsplatser.

Användningen är preciserad till restaurang. Det ger en snäv användning av marken. Fundera gärna över om fler verksamheter kan vara acceptabla på platsen. Byggnaden tillåts ha två våningar. Även om det inte är aktuellt med något annat än en restaurang nu bör kommunen fundera över om högre bebyggelse kan tillåtas på platsen.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom det aktuella området. På äldre ortofoton kan man se att i princip hela området var ianspråktagen med byggnation som cisterner mm.

Ur fornlämnings synpunkt lämnar därmed Länsstyrelsen detta ärende utan erinran.

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

Kulturmiljö

Arkeologi och fornlämningar redogörs bäst för i ett avsnitt som behandlar kulturmiljö och inte under rubriken Natur. Kommunen bör se över om det går att redogöra för samtliga aspekter av kulturmiljö i ett eget avsnitt för att göra underlaget tydligare.

I planbeskrivningen står att en intention med omvandlingen är att låta det nya knyta an till platsen och dess historia. Det bör framgå hur kommunen tänker sig att detta ska ske genom detaljplanens utformning.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: En ny 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.

Utredningen visar att stabiliteten närmast Åtran, utanför planområdet, inte är 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.

Sedan samrådet har en VA- och dagvattenutredning tagits fram och planhandlingarna kompletteras med en analys av påverkan och konsekvenser vid skyfall i ett framtida klimat. Planbestämmelsen avseende "lägsta nivå färdigt golv" omformuleras för att säkerhetsställa byggnadens konstruktion vid eventuell översvämning.

Framtagen utredning har även visat att en utbyggnad av området i enlighet med framtaget förslag inte kommer att ha någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna i Åtran.

Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning, MKM, bedöms vara styrande åtgärds mål för planerad markanvändning, C₁- Restaurang och C₂- Tillfart. Detta är en förändring från samrådsskedet då planhandlingarna utgick från riktvärde för Känslig markmiljö, KM. Förändringarna har gjorts i dialog med tillsynsmyndigheten. Då förhållandena på aktuellt område skiljer sig en del mot de generella antagandena har förslag på platsspecifika riktvärden tagits fram. Framtaget förslag på platsspecifika riktvärden ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

Befintliga föroreningar har avgränsats och kostnader och arbetsinsatser för eventuell saneringen har bedömts som rimliga och hanteras inom ramen för projektets budget.

Följande bestämmelser införs i plankartan efter samrådet:

Skydd mot störning, m₁ – Marken inom användningsområdet ska saneras till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning alt. platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten har godkänt.

Villkor för startbesked a₁ – Startbesked får inte ges för byggnation förrän marksanering enligt bestämmelse om skydd mot störning har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.

Kommunen noterar synpunkten om möjligheten till en bredare användning och högre bebyggelse inom planområdet.

Synpunkterna om kulturmiljö och arkeologi noteras. Detaljplanen reglerar ej utformningen inom planområdet i så stor mån. Reglering av gestaltning och utformning regleras i tecknat markanvisningsavtal samt säkerställs i kommande köpeavtal mellan Falkenberg kommun och exploatör.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket, 2022-11-30

Yttrande: Tidigare samråd

2021-06-28 yttrade Trafikverket vid samråd för FÖP att "Trafikverket noterar att riksintresse för hamnanslutningen som sträcker sig mellan västkustbanan och hamnområdet samt den del av västkustbanan som sträcker sig mellan Torebo och Falkenbergs centrum ifrågasätts på lång sikt (30-50 år). Trafikverket vill i detta sammanhang hänvisa till Sjöfartsverkets yttrande samt de kriterier för riksintresse som beskrivs i ovan text" (TRV 2021/63135).

Infrastruktur

Industrispåren är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och primär stråk för farligt gods.

Falkenbergs hamn är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och är inte preciserad i nuläget. Falkenbergs hamn är utpekad som ett riksintresse (allmän) hamn som omsätter en godsmängd överstigande 100 000 ton per år. En allmän hamn kännetecknas av en skyldighet att vara öppen för alla avlastare, så länge fartygs- och godstypen kan tas emot och hanteras.

Ett av kriterierna för att en hamn ska uppfylla status för riksintresse är just att transportvolymerna i genomsnitt överstiger 100 000 ton under en femårsperiod.

Trafikverkets synpunkter

Hamnbuller

Hamnverksamhet är bullrig och pågår ofta dygnet runt. Det kan även förekomma transporter och lagring av farligt gods. Samtidigt är det många hamnar som ligger centralt i tätorter. Det är viktigt att anpassa bebyggelsen runt hamnen så att verksamheten där inte får begränsningar på grund av till exempel bullerrestriktioner.

Vissa verksamheter med koppling till infrastrukturen bör också bedömas utifrån riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller. Dessa riktvärden är avsevärt strängare än riktvärdena för trafikbuller. Riktvärdena kan exempelvis omfatta buller från:

- Lastkajer och omlastningsterminaler

- Hamnar och färjelägen: Slammer och smällar från exempelvis fartygens ramper samt buller från godshantering och buller från fartygens motorer och hjälppaggregat
- Övrigt: fasta anläggningar som alstrar buller, som exempelvis högtalare, bo-manläggningar, teknikhus och transformatorstationer.

Sjöfartsverket

Trafikverket anser att sjöfartsverkets eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden ska beaktas.

Övrigt

Trafikverket noterar att i kommunens gällande Översiktsplan 2.0 (antagen 2014) pekas området ut som Föreslaget område för blandad bebyggelse.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Detaljplanens användning omfattas inte av bestämmelser gällande industri- och verksamhetsbuller.

2.2 Lantmäterimyndigheten, 2022-12-05

Yttrande:

Delar av planen som bör förbättras:

BESKRIVNING AV HUR x-OMRÅDET SKA GENOMFÖRAS OCH SKÖTAS

I planen finns ett x-område utlagt, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om x-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här upplysa om följande vad gäller x-områden:

- Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till .
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området.
- Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.

- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteri förrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats i stället för som x-område?

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BYT RUBRIK ÖVER TEXTEN OM GENOMFÖRANDETID

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser med mera” bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken ”Genomförandetid” på samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. Genom att rätt rubriknivå på rubriken används, framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

Kommentar: Området som omfattades av planbestämmelsen x₁ har utgått. Plankartans rubricering ses över.

2.3 Statens geotekniska Institut (SGI), 2022-12-08

Yttrande: En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för området [3]. Bilaga 1 (R/Geo) till rapporten med utförda undersökningar saknas och ska medfölja, så att det går att bedöma hela det geotekniska underlaget.

Stabilitetsberäkningar har utförts för området [3]. För detaljplaner gäller att stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå vid beräkning. Sedan 2011 gäller Eurokod och stabilitetsutredningar ska utföras enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 med därtill hörande krav. Med det knapphändiga underlag som presenteras bedömer SGI att stabilitetsutredningen behöver uppgraderas till detaljerad utredningsnivå och ses över vad gäller det nya regelverket och dess krav. Beräkningar ska utföras i odränerad såväl som kombinerad analys, i dagsläget har bara det senare gjorts. Glidytor som når planområdet ska redovisas tillsammans med eventuell annan ”kortare” kritisk glidyta.

Enligt den geotekniska utredningen har ingen beräkningskontroll utförts av kajer. Om dessa konstruktioner är avgörande för stabiliteten i någon del av området ska konstruktionerna kontrolleras och verifieras. SGI efterfrågar ett förtydligande i denna fråga.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, en del frågor att hantera för att fullständiga handlingar ska föreligga.

Kommentar: En ny 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.

Utredningen visar att stabiliteten närmast Ätran, utanför planområdet, inte är 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 Ätran 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.

2.4 Barn- och utbildningsnämnden, 2022-11-21

Yttrande: Barn- och utbildningsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på förslag till detaljplan för del av Tegeltaket 1 m fl.

Inför handläggningen av planbeskedet som föregick arbetet med detaljplanen poängterade nämnden vikten av att den befintliga gång- och cykelvägen skulle lämnas intakt samt att Ätrands södra strand även fortsättningsvis behöver vara tillgänglig för till exempel exkursioner eller utflykter.

Av förslaget till detaljplan framgår att såväl den G/C-väg som är en del av Stråket staden-stranden som ytan mellan stråket och ån lämnas utanför detaljplanen varför barn- och utbildningsnämnden inte har några synpunkter på föreliggande förslag.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

2.5 Bygglövsnämnden, 2022-12-19

Yttrande: Bygglövsnämnden ställer sig positiv till förslaget men lämnar följande synpunkter:

Det är av stor vikt att stråket staden-stranden hålls öppet och tillgängligt för alla även i fortsättningen när området exploateras.

Användningen av kvartersmark:

Även om detaljplanen nu tas fram för ett specifikt behov och en speciell åtgärd är det viktigt att tänka på att den ska kunna användas av andra exploitörer om det skulle bli så att de nu aktuella exploitörerna av någon anledning inte skulle bygga på platsen. Den ska även vara hållbar mycket lång tid fram över då andra intressenter skulle kunna bli aktuella.

Det vore kanske klokt att vidga användningen till exempelvis handel (mindre varor) också. Det kan ju tänkas att man skulle kunna ha försäljning av lokalproducerade

varor inom restaurangverksamheten eller i mindre butiker inom andra typer av verksamheter. Byggnaden som enligt detaljplanen får uppföras kan ju bli relativt stor och då kan det tänkas att man kan behöva ta in en annan verksamhet utöver restaurang för att få det lönsamt.

Egenskapsbestämmelser:

- Lägsta färdigt golv ska enligt riktlinjer ligga på +3,8 m.
- Meningen under "Villkor för startbesked" känns otydligt utformad med tal om "marksanering enligt bestämmelse om skydd mot störning". Oklart vad som menas med det.
- Bruttoarea är väl tilltagen för en pizzeria. Vad händer om de bara bygger en liten byggnad? Ska man även styra storleken på byggnaden genom en minsta BYA eller BTA?

Är det tänkt att skärmtak får byggas utöver BTA? I så fall borde det kanske stå angivet något om det.

- Nockhöjd (inte totalhöjd) är en lämplig bestämmelse eftersom det kommer att krävas skorstenar för verksamheten och det är svårt att redan i detaljplaneskedet veta vilken höjd som kommer att krävas på dem.

Bestämmelsen om en högsta nockhöjd på +13,5 m känns väldigt hög med tanke på att man avser byggnad om två våningar. Tänk på att det kan bli två våningar i hela byggnaden= en kloss. Ska man kanske ha en lägre nockhöjd för en våning i en del och högre för två våningar i en annan exempelvis med en lägre del mot Ätran och en högre i bakkanten av tänkt byggnad. Eller är det kanske lämpligare med en byggnad i endast en våning med möjlighet till takterrass.

Tänk även på att delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilations-trummor räknas inte in i begreppet nockhöjd. Vissa teknikutrymmen kan alltså få byggas utöver nockhöjden.

Det är viktigt att befintlig grönstruktur i form av större träd bevaras och att ny grönstruktur tillförs i samband med bygglovet till exempel runt parkeringsplatsen. De viktiga grönstrukturerna bör styras på något sätt till exempel genom planbestämmelse annars finns det risk att de aldrig blir utförda. Det ska också på något sätt bestämmas vem som ska utföra och bekosta grönstrukturen.

Den beskrivning av gestaltning som finns på plankartan under "Planens syfte" och i planbeskrivningen känns lite tunn: "..sammanhållen gestaltning ..." - sammanhållen med vad?

"... omsorgsfull och hållbar gestaltning som håller över tid..." - vad är det? "Teknikutrymmen och miljörum avses rymmas inom byggnadsvolymen" - man får enligt Boverket byggas vissa teknikutrymmen utöver den bestämda nockhöjden.

Gestaltningen bör definieras bättre i detaljplanen. Ska det vara en stil som flörtar med det industriella i omgivningen eller mer med en strandnära byggnadsstil typ en enkel, lägre byggnad i bungalow-stil?

Trafiksituationen vid utfarten från Plankgårdsvägen bör ses över då det redan idag kan vara stökigt där. Kanske en rondell?

Motivering av yttrande

Även om detaljplanen nu tas fram för ett specifikt behov och en speciell åtgärd är det viktigt att tänka på att den ska kunna användas av andra exploatörer om det skulle bli så att de nu aktuella exploatörerna av någon anledning inte skulle bygga på platsen. Den ska även vara hållbar mycket lång tid fram över då andra intressenter skulle kunna bli aktuella.

Kommentar: Bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv har reviderats till: b₁ – Lägsta nivå för grundläggning är 3,5 meter över angivet nollplan. I bestämmelsen om villkor för startbesked framgår att det inte får ges förrän markanering enligt bestämmelse om skydd mot störning kommit till stånd. Bestämmelsen om skydd återfinns i planbestämmelserna (m₁).

Den totala tillåtna bruttoarean inom planområdet uppgår till 1500 BTA. I detta omfattar även tänkta skärmtak. I tecknat markanvisningsavtal regleras minsta storlek på byggnationen.

Synpunkterna kring föreslagen nockhöjd noteras. Användningen är reglerad till C₁ – Restaurang vilket innebär att kan vara aktuellt med en högre rums höjd och flexibilitet.

Planområdets gestaltning både vad gäller tillkommande byggnad men även utemiljö regleras i upprättat markanvisningsavtal. Exploatören bekostar allt vad gäller utbyggnad inom planområdet.

Kommunen noterar bygglovsnämndens yttrande om fler användningar inom planerad byggnad. Synpunkter gällande planbestämmelser och beskrivning av gestaltningen noteras. Tillkommande byggnations gestaltning säkerställs i avtal och därav regleras det ej mer ingående i detaljplanen.

Trafiksituationen har utretts och bedömts som tillfredställande och säkerställer en välfungerande trafikmiljö. Vägnetet och trafikflödet klarar den planerade bebyggelsen utan större påverkan på framkomlighet eller trafiksäkerhet.

2.6 Falkenberg Energi AB, 2022-11-11

Elnät

De förutsättningar och förändringar som föreslås för elnätet i förslaget för ny detaljplan är i enlighet med vad Falkenberg Energi anser och accepterar.

Däremot bör u-området tvärs över parkeringen utökas från 3 meter till 6 meter ifall ny infrastruktur fram till Tegelbruket 7 behövs med tanke på framtida användningsområde för bostäder. Befintlig infrastruktur i u-området måste vara i bruk samtidigt som ny anläggs, därav bredden.

Falkenberg Energi kommer att ansöka om ledningsrätt för sina befintliga ledningsstråk inom planområdet.

Det är viktigt att ta hänsyn till befintliga ledningsstråk vid projektering av området. Eventuella kostnader för att flytta ledningsstråk bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Ny elservis till verksamhet enligt detaljplan behöver sannolikt hämtas från nätstation norr om planområdet, strax söder om Söderbron.

Fjärrvärme

Som omnämns i förslaget för ny detaljplan berörs inte befintlig fjärrvärme av förändringarna då det inte finns någon fjärrvärme inom planområdet.

Eventuell ansökan om anslutning av fjärrvärme bör göras i god tid innan verksamheten skall påbörjas.

Kommentar: Synpunkter noteras. Planområdet har uppdaterats och tidigare u-område som sträckte sig över parkeringen ingår inte längre i det aktuella planområdet. Inom användningen C₂ – Tillfart möjliggörs för u-område.

2.7 Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2022-11-08

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har granskat handlingarna i ärendet och gjort bedömningen utifrån framförallt följande områden: naturvärden i området, dagvatten och förorenad mark.

Naturvärden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tidigare påpekat att den gröna bården av träd utmed Ätran och särskilt skyddsvärda träd sydväst om Söderbron har högt naturvärde och ska skyddas. Dessa träd ingår nu inte i planområdet, men det är viktigt att dessa skyddas under genomförandefasen av den tänkta detaljplanen. Då det finns risk att markarbeten, uppställning av maskiner m.m. även kan påverka omkringliggande mark.

Inom det aktuella planområdet har parkslide noterats som är en mycket besvärlig invasiv främmande art. Hanteringen av parkslide bör därför tas med tidigt i planeringen så att det finns tid och resurser för nödvändiga åtgärder.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom det sökta området behöver utredas vidare med hänsyn till typen av verksamhet som platsen kommer inrymma samt områdets framtida förutsättningar i övrigt. Hänsyn behöver även tas till hantering av släckvatten med beaktandet av närheten till Ätran.

Förorenad mark

På fastigheten finns en konstaterad förorening av polycykliska aromatiska kolväten (PAH), petroleumämnen samt bly. Föroreningarna bedöms idag delvis avgränsade. Eftersom undersökningen har varit av översiktlig karaktär går det inte att utesluta att det kan finnas andra föroreningsförekomster inom området.

Planbeskrivningen innehåller ingen bedömning om en sanering av befintlig förorening skulle vara rimligt att genomföra i framtiden, vilket är en förutsättning för att kunna reglera och hantera föroreningen via en administrativ bestämmelse i plankartan med stöd av 4 kap. 14 § 1 st 4p (PBL).

Miljö- och hälsoskydds nämnden anser därför att det är olämpligt att reglera föroreningen som man har gjort i plankartan och att markens lämplighet för ändamålet inte går att bedöma.

För området som planläggs som C₁ (restaurang) tillämpas riktvärdet KM. KM kommer tillämpas även om området är tänkt att användas som parkering eftersom användningsbestämmelsen tillåter annan användning. För områden som planläggs som GATA (gata) kan MKM tillämpas i avstämning med tillsynsmyndigheten.

Kommentar: Synpunkterna kring naturvärden utanför planområdet samt parkslide noteras och exploatör och markägare informeras.

En VA- och dagvattenutredning har genomförts och 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.

I utredningen görs bedömningen att släckvatten som uppstår efter en brandhändelse kan hanteras inom kvartersmark.

Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning, MKM, bedöms vara styrande åtgärds mål för planerad markanvändning, C₁ - Restaurang och C₂ - Tillfart. Detta är en förändring från samrådsskedet då planhandlingarna utgick från riktvärde för Känslig markmiljö, KM. Förändringarna har gjorts i dialog med tillsynsmyndigheten. Då förhållandena på aktuellt område skiljer sig en del mot de generella antagandena har förslag på plats specifika riktvärden tagits fram. Framtaget förslag på plats specifika riktvärden ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Framtida köpare av marken har en pågående dialog med Miljö- och hälsoskydds förvaltningen kring frågan.

Befintliga föroreningar har avgränsats och kostnader och arbetsinsatser för eventuell saneringen har bedömts som rimliga och hanteras inom ramen för projektets budget.

Hantering av markföroreningar inom planområdet föreslås regleras genom bestämmelserna:

Skydd mot störning

m₁ – Marken inom användningsområdet ska saneras till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning alt. plats specifika riktvärden som tillsynsmyndigheten har godkänt.

Villkor för startbesked

a₁ – Startbesked får inte ges för byggnation förrän marksanering enligt bestämmelse om skydd mot störning har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.

2.8 Räddningstjänsten, 2022-11-15

Räddningstjänsten har tagit del av dokumentationen i ärendet och finner att det som beskrivs kring räddningstjänsten väl överensstämmer med vår syn på detaljplanen.

Vi vill dock betona vikten av att man tar fram en plan för hur eventuellt släckvatten skall hanteras. Vilket nämns i punkt 5.6 i Samrådshandlingen. (En samlad översyn på släckvattenshanteringen för hamnens alla verksamheter borde tas fram med tanke på Ätrons betydelse.)

Utöver det har räddningstjänsten inget att erinra.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

Kommentar: Synpunkterna noteras, framtagna VA- dagvattenutredning konstaterar att utbyggt VA-system inte är dimensionerat för att försä området med brandvatten och därför föreslås brandvatten tas från Ätran. Vidare konstaterar utredaren att släckvatten som uppstår efter en brandhändelse kan hanteras inom kvartersmark.

2.13 Kultur- teknik och fritids nämnden, 2023-01-02

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar

1. Tillstyrker under förutsättning att gång- och cykelbana planeras vid GATA alternativt att vägområde för GATA utökas till 7,5 meter.
2. Nämnden uttrycker en oro för hur oskyddade trafikanter tar sig till området.

Planförslaget bedöms förenligt med ÖP och FÖP.

Markyta GATA är endast till för restaurangens ändamål och i planbeskrivningen tydliggörs att den förslås för bilar och eventuella cyklister som kommer söderifrån. Då GATA inte har något allmänt syfte bör GATA i stället vara infart på kvartersmark.

GATA har ett vägområde som är 7 meter brett. Det innefattar enligt sektion i planbeskrivningen 5,5 meter vägbana samt stödremсор och blir enligt sektionsbilden 6 meter totalt. Uppgifterna om vägbredden ska vara enhetliga. För att det ska finnas utrymme för gående och cyklister att färdas trafiksäkert längs GATA samt belysning och elskåp så behövs 7,5 meter GATA.

I planbeskrivningen anges att planen har god tillgänglighet för gående, cyklister och bilister samt att Peter Åbergs väg är en barriär för de som väljer kollektivtrafik. Det är dock endast gående och cyklister som angör norrifrån som har god tillgänglighet. Övriga som kommer ex. från Hertingområdet har Peter Åbergs väg som barriär.

Planbeskrivningen anger att ”den svaga lutningen nedåt ån området gör att god tillgänglighet för rörelsehindrade kan uppnås”. Det är oklart vad som menas med detta. Det behöver förtydligas om det ska finnas kvar i planbeskrivningen.

Positivt att möjligheten för anslutning av eventuell g/c-bro vid Söderbron kvarstår samt att planen inte gör intrång på stråket Staden -Stranden.

Kapacitetsberäkningar visar att korsningarna Peter Åbergs väg/Plankagårdsvägen, Peter Åbergs väg/Plantérvägen samt GATA/Plankagårdsvägen klarar den tillkommande trafiken från planen.

Parkeringsnormen beräknas kunna uppfyllas såväl för bil som för cykel vilket är positivt då det har varit många klagomål på parkering kopplat till restaurangens nuvarande läge. Positivt att planen möjliggör för fler cykelparkeringar än p-normen anger.

Positivt att planen medger utrymme för bussparkering och lastzon på kvartersmark. Restaurangen kommer att vara bullerutsatt från hamnen och eventuellt från trafik. Någon bullerutredning är dock inte gjord då det saknas riktlinjer för buller för restauranger.

FRITID och PARK

I handlingarna nämns den sociala ytan vid Tegelbrukskajen – påpekar vikten av att denna bibehålls. Riksintresset för friluftsliv i form av fiske bedöms inte hotas.

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 planbestämelse – viktigt fortsätta bevaka att det förblir så, att såväl faktisk som upplevd tillgänglighet bibehålls.

Precis som det beskrivs i planbeskrivningen, *konsekvenser av planens genomförande*, utgör parkeringsytans placering en försvarande förutsättning för framtida utveckling av hela området. Önskvärt hade varit att ta fram en översiktlig plan för hela Södra Åstranden istället för att påbörja enskilda planer inom området. I en sådan plan hade parkeringsytorna kunnat placeras på bättre lämpad mark och samnyttjats med andra verksamheter.

Ekonomi

Falkenbergs kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. GATA anges som allmän platsmark och det innebär kostnader för anläggning, drift- och underhåll.

Kommentar: Planförslaget har reviderats så att allmän plats GATA har utgått och området planläggs istället som C₂ – Tillfart. Exploatören ansvarar för utbyggnad och iordningställande av tillfarten.

Stycket om tillgänglighet i planbeskrivningen utgår. Eventuella erforderliga tillgänglighetskrav kopplade till de olika användningarna studeras vidare i bygglovsskedet.

Detaljplanen reglerar ej placering eller utformning och antal parkeringsplatser men det finns inom planområdet yta för dem.

Då planområdet inte längre omfattar någon allmän plats utgår även det planerade stråket genom planområdet (x₁). Allmänhetens tillgänglighet försämrars ej från dagens situation.

Synpunkterna angående parkering noteras. Bestämmelsen n₁ – Parkering utgår för att möjliggöra en större flexibilitet inom planområdet.

2.14 VIVAB 2022-12-07

Yttrande: Vatten och avlopp

Aktuellt planområde ligger inom allmänt verksamhetsområde för VA. Förbindelsepunkt för dricks- och spillvatten finns framdraget strax norr om planområdet (fastigheten Hertig 2:1). Fastigheten får ansluta sitt spillvatten via egen pumpanläggning. Både spill och dricksvatten har begränsad kapacitet då det är dimensionerat för en ”enkla” typ av restaurangverksamhet. Kapacitet för brandsläckvatten via brandposter finns inte i närområdet, och det är svårt att dimensionera upp för planområdet eftersom planeringsförutsättningarna i stort kring Södra Åstranden är oklara i dagsläget. Därför förordar Vivab att möjligheten att kunna använda vatten från Ätran för brandsläckning bör utredas.

Dagvattnet från kvartersmarken (inklusive parkeringsplatsen) måste renas och fördröjas innan avledning till förbindelsepunkten. Det bedöms som svårt att kunna anlägga ”allmänna” dagvattenanläggningar som renar och fördröjer dagvatten utanför kvartersmarken. All dagvattenhantering måste lösas inom kvartersmarken. En möjlig förbindelsepunkt för dagvattenanslutning är mot den befintliga dagvattenledningen i norr, men måste utredas mer noggrant.

Vivab anser att en förutsättning för att kunna gå vidare med denna detaljplan är att en dagvatten / VA-utredning upprättas inom ramen för detaljplanarbetet. Utredningen ska främst visa om en hållbar dagvattenhantering är möjlig för denna detaljplan, t.ex. ge vägledning om höjdsättningar med hänsyn till ett skyfall. Utredningen som ska vara en del i planbeskrivningen ska kunna visa hur dagvattnet ska renas och fördröjas för att inte orsaka negativ konsekvens för recipient och omgivning.

För att Vivab ska kunna nå fastighets/plangränsen från vatten och tryckavloppsledning krävs ledningsrätt på fastigheten Hertig 2:1.

I plankartan finns en egenskapsbestämmelse (b₂) som fastslår att ”källare inte får finnas”. I kapitel 5.1 / Geoteknik och radon: anges att källare ska utföras med vattentät betong mm. Vivab tolkar att detaljplanen inte medger att källarbyggnation och därför bör denna text utgå.

I plankartan finns en egenskapsbestämmelse (b₁) som anger lägsta nivå på färdigt golv till +3,5 meter över angivet nollplan. Vivab förordar att bestämmelsen omarbetas så att den stämmer överens med Falkenbergs kommuns Klimatanpassningsplan, som anger att lägsta grundläggningsnivå för nya bostäder och andra byggnader alltid bör vara minst 3,5 meter över nollplanet.

Alla anläggningsarbeten inom kvartersmark som är förknippade med dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av exploatör.

Eventuella kostnader som kan uppstå i samband med markarbeten pga. förorenad mark får inte belasta den allmänna huvudmannen. Detta bör säkerställas i exploateringsavtalet.

Avfallshantering

Det finns inte beskrivet i handlingarna hur avfallshanteringen ska ske och var avfallsutrymmen ska placeras. Detaljplanen bör kompletteras med detta. Förutsatt att man följer angivna krav i detaljplanenebeskrivningens kapitel 5.6 (Teknisk försörjning/Avfall) så har Vivab inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Synpunkterna noteras och en VA- och dagvattenutredning har tagits fram i samverkan med VIVAB, Planenheten.

Utredningens slutsatser visar på ett alternativ till hantering av dagvatten, skyfall och släckvatten som uppfyller satta krav. Föreslagen hantering redovisas i planbeskrivningen under stycket Teknisk försörjning.

Planbestämmelsen b₂ - Källare inte får finnas utgår.

Planbestämmelsen b₁ revideras till – Lägsta nivå för grundläggning är 3,5 meter över angivet nollplan.

Synpunkterna kring kostnader och avtal noteras.

Detaljplanen reglerar inte placeringen av avfallshantering. Utformning och placering av avfallshantering studeras i bygglovsskedet.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Energidistribution AB, 2022-11-10

Yttrande: E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Noteras

3.2 Ellevio AB, 2022-11-08

Yttrande: Vi har inga ledningar eller andra anläggningar i eller i närheten av planområdet, vi avstår från att yttra oss i ärendet.

Kommentar: Noteras

3.3 Vattenfall Eldistribution AB, 2022-11-23

Yttrande: Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

3.4 Kulturmiljö Halland, 2022-11-10

Yttrande: Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende för yttrande och har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Noteras

3.5 Svenska Kraftnät, 2022-11-29

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

Kommentar: Noteras

3.6 Skanova (Telia Company) AB, 2022-11-08

Yttrande: Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar: Noteras

3.7 PostNord Sverige AB, 2022-11-23

Yttrande: PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen KS 2019/478.

Kommentar: Noteras

3.8 Nordion Energi AB, 2022-11-15

Yttrande: Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Nordion Energi har distributionsledningar för gas i närområdet och för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område till försörjning med energigas.

Kommentar: Noteras

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2022-12-05

Falkenbergs Tegelbruk Fastighets AB är ägare till Fastigheten Tegelbruket 7. På Fastigheten bedrivs byggmaterialhandel, biltvätt och bensinstation på ett fantastiskt bra läge för handel där man enkelt når alla delar av staden.

Fastighetsägaren har sedan 2002 med jämna mellanrum uppvaktas av kommunledning, politiker och tjänstemän om ändrad användning av området Södra Åstranden från verksamhetsområde till bostäder eller blandad bebyggelse.

Vi har varit och är fortfarande positiva till att medverka till Falkenbergs utveckling men har inte själva varit drivande i frågan.

Sedan 2018 har vi som fastighetsägare och genom en extern bostadutvecklare fört samtal med kommunen om utveckling av fastigheten Tegelbruket 7 men även Tegelbruket 6 och Tegeltaket 1.

Det finns flera utmaningar som till exempel buller, geologi, trafik, föroreningar, dagvatten och infrastruktur. Den viktigaste frågan för mig, som fastighetsägare, är en ny lokalisering för Varbergs Trä/Woodys befintliga verksamhet så att en ny användning av området kan möjliggöras. För att möjliggöra en flyttkedja är det viktigt att kommunen förstår att exploateringsgraden behöver vara tillräckligt stor i den nya detaljplanen för att Varbergs Trä/Woody skall få ihop ekonomin för en flytt av den befintliga verksamheten.

Falkenbergs Tegelbruk Fastighets AB har ansökt om planbesked för Tegelbruket 7 och 2022-11-08 tog Kommunstyrelsen positivt planbesked för ny detaljplan.

Vi är positiva till att kommunen påbörjar utvecklingen av Södra Åstranden och vi ser framför oss att man knyter ihop staden med havet genom ett attraktivt gångstråk och cykelväg utmed Ätran där man kan husera restaurangverksamheter som pizzerior, fisk- och skaldjursrestauranger, caféer och kanske annan småskalig verksamhet.

Samrådsyttrande

Vi håller med kommunen som i deras egna beslutsunderlag från KSAU ang. Tegelbruket 7 positiva planbesked skriver: ”Vikten av att planera området som helhet i form av ett övergripande arbete. Skapa en övergripande bild av stråk och vägnät. Att bortse från dagens fastighetsgränser och i stället ha en dialog med fastighetsägarna och kompensera eventuella för- och nackdelar med dagens gränser. Med ett sådant arbetssätt är det lättare att skapa förutsättningar för den allmänna platsmarken”. Samt ”Att inte leda in mer trafik än nödvändigt i området eller anlägga stora parkeringsplatser längs med vattnet. Småbåtshamnens verksamhet bör beaktas och ska ses som en tillgång för området. Att verkligen planera och bygga för en hållbar och klimatanpassad framtid”.

Vi anser att det är av yttersta vikt att man tar ett helhetsgrepp på området Södra Åstranden och synkroniserar detaljplanarbetena för hela området och att i stället för att anlägga en stor markparkering längst med Ätran välja att lägga en parkering under restaurangverksamheten eller på en annan plats.

Ett annat alternativt, vilket inte kan regleras i detaljplanen, är att skriva exempelvis ett arrendeavtal med restaurangverksamheten för parkeringen för att i kommande detaljplaner samköra parkeringen i andra mindre attraktiva lägen, vilket skulle gagna hela Södra Åstranden.

Om kommunen väljer att fullfölja detaljplanen för restaurangverksamheten på Tegeltaket 1 och del av Tegelbruket 6 måste Kommunen, för att inte försvåra inför kommande eventuella detaljplaner eller till och med omöjliggöra framtida detaljplaner, ha en övergripande plan för hela området på Södra Åstranden.

Söderleden och Plankagårdsvägen är idag trafikerade med tung trafik, bilar, cyklister och gående. Vid en eventuell kommande restaurangverksamheten kommer trafiken att öka avsevärt och det är mycket viktigt att anlägga en rondell på Söderleden och en cykelbana ner mot Åtran.

Vi vill poängtera att det är viktigt att vid planering V/A och elnät dimensionerar anläggningarna för framtida behov så man inte behöver göra om infrastrukturen igen.

Kommentar: Synpunkterna noteras, den kommande utvecklingen av Södra Åstranden har varit en förutsättning i framtagandet av planförslaget.

Arbetet med Södra åstranden pågår i syfte att klargöra förutsättningar och möjligheter. Planförslaget har sedan samrådet minskats i söder för att ta mindre område i anspråk samtidigt som det finns ett behov av att tillgodose ett visst parkeringsbehov inom planområdet.

Trafiksituationen har utretts och bedömts som tillfredställande och säkerställer en välfungerande trafikmiljö. Vagnätet och trafikflödet klarar den planerade bebyggelsen utan större påverkan på framkomlighet eller trafiksäkerhet.

4.2 Sakägare 2, 2022-12-07

Risker med ändrade trafikflöden

Av detaljplanen framgår att restaurangverksamhet kommer att etablera sig inom området. Fiberettan ställer sig mycket positiv till den restaurangverksamheten som kommer att etablera sig inom området. Gällande kommunens arbete med detaljplanen vill Fiberettan anföra att detaljplanen leder till ändrade trafikflöden inom området som behöver utredas noggrannare för att minimera antalet olyckor.

Förslaget till detaljplan har inte tagit tillräcklig hänsyn till ändrade trafikflöden. Det bör därför ske en noggrann utredning avseende detaljplanens påverkan på trafikförhållandena. Idag utgörs trafiken på Peter Åbergs väg och särskilt på Plankagårdsvägen i huvudsak av tung lastbilstrafik som sker under dygnets alla timmar. Det kommer, utifrån detaljplanen, att i nära anslutning till Plankagårdsvägen bedrivs en omfattande (och i sig önskvärd) restaurangverksamhet med en stor uteservering.

Besökare till restaurangen kommer att behöva nyttja både Peter Åbergs väg och Plankagårdsvägen för att kunna ta sig till och från restaurangen. Det är direkt olämpligt att blanda tung lastbilstrafik med gång och cykeltrafikanter, utan att det har skett en noggrann utredning. Åtgärder angående på vilket sätt gång och cykeltrafikanters säkerhet kan garanteras när dessa nya trafikförhållanden tillkommer inom industriområdet saknas.

Det är särskilt viktigt att en sådan utredning görs grundligt då besökare kommer kunna förtära alkoholhaltiga drycker i nära anslutning till där lastbilstrafik passerar. Det behöver på ett tydligare sätt framgå hur kommunen arbetat för att säkerställa säkra övergångar och separata körbanor för cykel och gångtrafikanter.

Miljö

Då det tidigare inom det tänkta planområdet har bedrivits miljöfarlig industriverksamhet har det inte tagits höjd för åtgärderna som följer av detaljplanens potentiella

miljöpåverkan. Det är främst utifrån de två utfyllda lertäkter som finns belägna i och utanför planområdet. Miljöfrågan kommer vid genomförandet av detaljplanen på ett eller annat sätt behöva hanteras. Det kan här tilläggas att den östra lertakten har fyllts ut någon gång emellan åren 1968 - 1975 och att detta har skett inför förlängningen av Peter Åbergs väg och att arbetet har utförts av, eller i samråd med, Falkenbergs kommun. För det fall utfyllningsarbetena har bidragit till en förorening som behöver avhjälpas åligger ansvar enligt 10 kapitlet miljöbalken den ansvariga verksamhetsutövaren. Då Falkenbergs kommun synes ha utfört utfyllnadsarbeten åligger ansvaret kommunen. Fiberettan utgår således från att Falkenbergs kommun står för kostnaderna hänförliga till eventuella saneringsarbeten som genomförandet av detaljplanen ger upphov till. Mot bakgrund av ovan behöver således inhämtas mer information avseende omfattningen/utsträckningen av föroreningen, den uppskattade kostnaden för efterbehandling men framförallt vilken historisk verksamhet som troligtvis har gett upphov till föroreningen. Det är lämpligt att denna utredning görs inom ramen för detaljplanearbetet.

Kommentar: Trafiksituationen har utretts och bedömts som tillfredställande och säkerställer en välfungerande trafikmiljö. Vägnetet och trafikflödet klarar den planerade bebyggelsen utan större påverkan på framkomlighet eller trafiksäkerhet.

Befintliga föroreningar inom det aktuella planområdet har avgränsats och kostnader och arbetsinsatser för eventuell saneringen har bedömts som rimliga och hanteras inom ramen för projektets budget.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSENTER M FL

5.1 Lantmännen ek för och Lantmännen Fastigheter AB, 2022-12-05

Inställning

Lantmännen bedriver verksamhet i Falkenbergs hamn, inom området Valskvarnen, mitt emot det aktuella planområdet. Verksamheten består av spannmålsverksamhet och foderproduktion med tillhörande tillstånd enligt miljöbalken samt tung och omfattande båt- och lastbilstrafik till och från området för in- och utförsel av spannmål, foder och foderråvaror. Spannmåls- och foderanläggningen är helt anpassad för sitt hamnära läge. Verksamheten bedrivs dygnet runt.

Mot bakgrund härav framhåller Lantmännen att planerade verksamheter inom Tegeltaket 1 m.fl., såsom restaurangverksamhet, kan uppleva störningar från Lantmännens verksamhet i form av damm och buller från anläggningen samt tillhörande transporter av tung trafik i form av båt och lastbil. Det är därför av yttersta vikt att bebyggelsen utformas med detta taget i beaktande och att nödvändiga anpassningar görs för att minimera upplevda störningar.

Lantmännen har i övrigt inga invändningar mot den i samrådshandlingen redovisade planbeskrivningen.

Avslutande synpunkter

Lantmännens anläggning i Falkenberg är en strategisk anläggning, inte bara för Lantmännens verksamhet utan för Sveriges lantbruk och Sveriges egen livsmedelsproduktion. Dess lokalisering och befintliga infrastruktur, för såväl tung vägtrafik som båttransporter i Falkenbergs hamn, utgör en viktig förutsättning för den primärproduktion som bedrivs på jordbruksmarken i regionen. Det är därför av största vikt att verksamheten fortsatt kan bedrivas i samma uträkning utan inskränkningar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

5.2 Anonym, 2022-11-06

Vi är några som undrar lite över hanteringen av ärendet kring den populära pizzerian. Först vill vi nämna att de har gjort sitt jobb väldigt bra och är förmodligen också bra för Falkenberg som besöksmål.

Men det känns som att det finns en del frågetecken nu och för framtiden.

Vad vi menar är att uppgörelsen kanske inte gjorts på ett sätt som har gett någon annan chans till denna extrema möjlighet. Eller så är affären rumsren.

- Hur gick det till när de fick tillgång till marken? Var det något som låg utanannonserat för andra företag, restauranger osv.? Den markbiten är tilltalande för många.
- Vad kostar marken? Vilket pris kom man gemensamt fram till?
- Är det ett marknadsmässigt pris?
- Om det var fler intressenter, var det någon sorts budgivning på tomten?
- Vem betalar för sanering, detaljplan, tillfartsväg etc?
- Är det vettigt att ha en parkering i ett så tilltalande område? Kan inte parkeringen finnas en bit ifrån och inte vid vattnet?
- Det ryktas att de vill bygga hotell eller liknande på marken i framtiden, stämmer det?
- Vad händer om de bestämmer sig för att sälja verksamhet eller tomten, vad kan det bli för verksamhet? Eller om de arrenderar ut verksamheten.
- Borde inte kommunen äga marken för att se till att det inte blir konstiga verksamheter där i framtiden?

Kommentar:

En planläggning pågår på den plats där aktuell restaurang nu bedriver sin verksamhet och de är av den anledningen uppsagda från befintligt lokalhyreskontrakt. Därav har de aviserat till kommunen intresse av att förvärva mark i det aktuella läget för detaljplanen. Eftersom befintlig detaljplan medger industri har det inte varit aktuellt att försälja marken för det ändamålet då hela Södra åstranden ingår i ett framtida omvandlingsområde där restaurangverksamhet passar väl in.

Marken kostar 1 500 kr/kvm BTA för den maximala byggrätt som detaljplanen medger samt räknas upp med KPI vid försäljningstillfället.

Kommunen bekostar detaljplanen och köparen bekostar sanering och anläggande av tillfartsväg.

Antal parkeringar utgår från kommunens parkeringspolicy. Markområde som tas i anspråk för restaurangändamål har minskat i granskningshandlingen.

Detaljplanen medger endast restaurangändamål och inte hotell. Oavsett vem som äger marken så är det endast möjligt att medge bygglov för det ändamålet. Markanvisningsavtal och framtida köpekontrakt reglerar skyldighet att bygga och åtföljs av vite.

6. ALLMÄNT MÖTE

Allmänt samrådsmöte har hållits i Kommunstyrelsensalen, Stadshuset, Falkenberg den 29 november 2022. Antalet närvarande var 4 st.

8. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

- Kvartersmark för restaurangändamål föreslås justeras genom minskning i söder.
- Planområdet föreslås justeras så att det i nordost utökas så att hela fastigheten Tegeltaket 1 omfattas. Detta i syfte att upphäva fastighetsindelingsbestämmelse.
- Användningen *GATA* (allmän plats), föreslås utgå Och ersättas med användningsbestämmelsen *C₂ – Tillfart* (kvartersmark).
- Egenskapsbestämmelsen *x₁ - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik*, föreslås utgå.
- Egenskapsbestämmelsen *n₁ – Parkering*, föreslås utgå.
- Egenskapsbestämmelsen *b₁* föreslås revideras till följande: *Lägsta nivå för grundläggning är 3,5 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.*
- Egenskapsbestämmelsen *b₂ – Källare får inte finnas. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet*, är överflödigt och föreslås utgå. på grund av omformulering av egenskapsbestämmelse *b₁* vilken omöjliggör byggnation av källare.
- Egenskapsbestämmelsen *h₂* föreslås revideras till följande: *Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 7,5 meter över angivet nollplan.*

- Bestämmelse om upphävande av fastighetsindelning föreslås införas på plankartan, *Förslag till tomtindelning av kvarteret Tegeltaket från 1963-07-04 (akt 1382K-T205) upphävs i sin helhet.*
- Planbestämmelsen *a₁* föreslås revideras till följande: *Startbesked får inte ges för byggnation förrän marksanering enligt bestämmelse om skydd mot störning har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.*
- Planbestämmelsen *m₁* föreslås revideras till följande: *Marken inom användningsområdet ska saneras till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning alternativt platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten har godkänt. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.*
- Planbeskrivningen föreslås revideras främst gällande styckena om *Geoteknik, Förorenad mark, Översvämning och Teknisk försörjning* samt *Genomförande*.
- Redaktionella justeringar av planbeskrivningen har genomförts.

Planhandlingarna föreslås ställas ut för granskning efter gjorda revideringar.

9. NAMNLISTA

Följande har inkommit med skriftliga synpunkter vilka helt eller delvis ej har blivit beaktade i och med föreliggande förslag. Dessa kommer innan antagandet att meddelas i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

Förkortningen (p) efter namnet anger att synpunkten inkom i programskedet, (s) att synpunkten inkom i samband med plansamrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

Sakägare 1 (s)

Sakägare 2 (s)

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget. Dessa kommer sålunda att erhålla meddelande med besvärshänvisning, i enlighet med 5 kap 29-30 § PBL, efter ett eventuellt antagande. Det är mark- och miljödomstolen som vid ett inlämnat överklagande avgör vem som har rätt att överklaga.

Sakägare 1 (s)

Sakägare 2 (s)

Länsstyrelsen och Lantmäteriet meddelas alltid i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

Upprättad av
Plan- och Strategienheten