



**Falkenbergs
kommun**

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2025-06-03

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2020-03-07 § 74 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Tegelbruket 6 m.fl.. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2025-02-18 § 36 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2025-03-05 till 2025-04-02 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2025-02-25 av Sweco. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

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

SAMMANFATTNING

Under granskningen inkom 17 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst markmiljö, Riksintresse Hamn, buller och trafiksäkerhet. Frågor har även kommit upp vad gäller gestaltning och avtalsfrågor.

1. LÄNSSTYRELSEN 2025-04-02

Ytrande:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga synpunkter

Riksintresse Hamn enligt miljöbalkens 3 kap 8§

Riksintresset för hamn omnämns inte i planbeskrivningen eller i undersökningen. Av planhandlingar bör framgå kommunens bedömning om planförslaget innebär påverkan på riksintresset.

Förorenad mark

Med de undersökningar som gjorts och de bestämmelser om sanering som införts i planen bedömer länsstyrelsen att planen inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet. Till det vidare arbetet vill länsstyrelsen dock framföra följande angående den förorenade marken.

Länsstyrelsen ser att det finns luckor i hittills framtaget utredningsunderlag avseende förorenad mark inom planområdet. Det gör det därför svårt att bedöma markens lämplighet för det som detaljplanen medger. Planområdet har använts för hamnverksamhet, oljedepå och bensinstation. Länsstyrelsen utgår ifrån att stora mängder kemikalier har hanterats inom området historiskt sett. Föroreningar har konstaterats i några punkter inom området genom undersökningar.

Länsstyrelsen anser att hittills genomförd provtagning inom planområdet på vissa platser är för gles. Länsstyrelsen rekommenderar därför att fler prover tas inom planområdet i delar som inte har så många prover, i anslutning till tidigare ovanjordiska cisterner samt vid tidigare bensinstation om denna plats ännu inte har undersökts.

Kommunen behöver även ta ställning till ifall samtliga ämnen är tillräckligt undersökta. Länsstyrelsen noterar att ett flertal ämnen inte har analyserats alls eller i begränsad omfattning, såsom klorerade lösningsmedel, MTBE eller PFAS.

Länsstyrelsen har bland annat fått ta del av en rapport om porgasmätningar (C3S Miljöteknik, 2024). Vi ser en brist i att mätning endast har gjorts vid ett tillfälle. En upprepade provtagning tillsammans med analys av samtliga eventuella flyktiga föroreningar hade utgjort ett säkrare underlag.

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tegeltaket 1 m.fl.

Länsstyrelsen har som generell rekommendation att radonsäker grund endast används som extra skyddsåtgärd och inte som ett fullständigt åtgärdsförslag om det finns risk att flyktiga föroreningar kan utgöra risk för ånginträngning i byggnader.

Länsstyrelsen vill även upplysa om att misstänkt förorening har konstaterats vid infarten/tillfarten till planområdet i en misstänkt gammal igenfylld lertäkt genom undersökning av WSP 2014, punkt geot106. En eventuell framtida sanering i det området skulle eventuellt kunna medföra svårigheter med att använda tillfarten till planområdet.

Gestaltning

Kommunens intention med omvandlingen är att låta den nya bebyggelsen knyta an till platsen och dess historia. För tydlighet vore det bra med en förklaring kring hur kommunen tänker sig att detta ska ske och vilka gestaltungs-kriterier man ska jobba med för att uppnå detta.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras angående riksintresset för hamn och dess påverkan på detta. Kommunen bedömer inte att ett genomförande av detaljplanen kommer att ha någon negativ inverkan på det aktuella riksintresset.

Kommunen noterar länsstyrelsens ställningstagande om att planen inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet till följd av genomförda utredningar och införda planbestämmelser.

Kommunen delar denna bedömning och anser att frågan om föroreningar är hanterad för vad som krävs inom ramen för detaljplanen. 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.

Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen och anläggningen regleras främst genom avtal mellan kommunen och exploitören. För att säkerställa bebyggelsens utformning på längre sikt införs bestämmelse om att byggnader ska gestaltas med hög arkitektonisk ambition och omsorg (f_1) samt att huvudbyggnad ska delas upp i höjd och volym (f_2). Nockhöjden för komplementbyggnader justeras för att möjliggöra för komplementbyggnader på 4,5 meter (h_2). För att förtydliga arean för komplementbyggnader kompletteras detaljplanen med en bestämmelse (e_2) om största byggnadsarea för komplementbyggnader inom användningsområdet.

För att förtydliga gällande vad som kan inrymmas inom begreppet komplementbyggnad kompletteras planbeskrivningen.

En generell egenskapsbestämmelse angående skyltars placering, utformning och utförande införs inom hela planområdet.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2025-03-24

Yttrande:

Riksintresset Falkenbergs hamn

Riksintresset ska enligt bestämmelserna i 3 kap. 8 § miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av anläggningen. Riksintressets markanspråk kring en hamn utgörs av mark som direkt används eller som i framtiden kan komma att användas för sjöfartens behov. För att tillkomst eller utnyttjande av riksintresset inte ska försvåras måste ytterligare områden beaktas när ny bebyggelse eller markanvändning planeras. Det kan handla om områden som påverkas av buller från hamnen.

Trafikverket har för avsikt att starta upp en precisering av riksintresseanspråket Falkenbergs hamn med tillhörande områden under året för att tydliggöra vilka funktioner och ytor som omfattas.

Buller - hamn

Trafikverket bedömer att för att skydda riksintressets funktion bör man utgå från Boverkets och Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller och trafikbuller vid bedömning av påverkan på riksintressets funktion. För att skydda riksintressets framtida behov behöver bullerutredningar redovisas och beaktas vid bygglovsansökningar och detaljplaneärenden inom områden där dessa riktvärden kan överskridas.

För att avhjälpa begränsning av verksamheten till följd av bullerproblem är dämpning vid källan önskvärt. Det är dock generellt svårt att utföra effektiva bullerdämpande åtgärder vid hamnar beroende på att huvuddelen av verksamheten bedrivs utomhus och avskärmningar är svåra att utföra. I hamnen sker ljudutbredningen till stor del över vatten utan någon tillskottsdämpning av vegetation, avskärmningar, etc. Det är också svårt att ställa krav på bullret från fartygen och olika fartyg har ljudutblås på olika platser. Därför är det nödvändigt att ta hänsyn till bullersituationen när man planerar verksamheter etc.

Trafikverket vill poängtera att det är viktigt att föreslagen exploatering ej får en negativ påverkan på varken hamnens möjlighet att bedriva sin verksamhet eller dess utveckling för att kunna möta framtida behov.

Förutsatt att ovanstående beaktas och att verksamheten utformas så att hänsyn tas till dess bullerutsatta läge har Trafikverket inget att invända. Det är dock av stor vikt med framtidssäkring så att eventuella framtida klagomål och krav ej äventyrar sjöfartens möjligheter.

Kommentar: 2022-08-30 antog kommunen Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Falkenbergs stad, som pekar ut det aktuella planområdet som en del i ett omvandlingsområde. I området är det tänkt att bostäder och service och eventuella fritidsanläggningar ska kunna utvecklas. 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.

Planerad verksamhet, Restaurang (C₁) omfattas inte av gränsvärden i bullerförordningen.

Planhandlingarna kompletteras angående riksintresset för hamn och dess påverkan på detta. Kommunen bedömer inte att ett genomförande av detaljplanen kommer att ha någon negativ inverkan på det aktuella riksintresset.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2025-03-27

Yttrande:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

I plankartan anges att hela tomtindelningen i akt 1382-T205 ska upphävas, men i planbeskrivningen står på sidan 9 att endast den del som omfattas av planförslaget ska upphävas. Aktuell tomtindelning omfattar endast Tegeltaket 1, så det rätta är vad som anges på plankartan. Planförslaget omfattar vad Lantmäteriet kan se hela Tegeltaket 1?

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I beskrivningen anges på sidan 29 att avstyckning ska ske, mer rätt blir att skriva att fastighetsbildning ska ske eftersom även fastighetsregleringar blir nödvändiga för att genomföra detaljplanen.

Ett lantmäteriservitut inom användningen ”Tillfart” bör vara möjligt att bilda i samband med fastighetsbildningen för ”restaurangfastigheten” om tillfarten bara ska användas av ”restaurangfastigheten”. Alternativt att markområdet för ”Tillfart” ingår i ”restaurangfastigheten

Det anges på sidan 28 att planförslaget omfattar del av Tegeltaket 1. Planbeskrivningen bör innehålla en karta som redovisar fastighetskonsekvenserna så att det blir tydligare.

GRUNDKARTA

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

Delar av planen som bör förbättras

FINNS GÄLLANDE UTFARTSFÖRBUD

Det framgår inte av planbeskrivningen om det finns utfartsförbud mot Gröningevägen i angränsande detaljplan. Det kan vara viktigt att fundera över detta i denna detaljplan.

Kommentar:

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planbeskrivningen revideras i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Synpunkterna noteras och planbeskrivningen revideras.

GRUNDKARTA

Grundkartan uppdateras i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter.

FINNS GÄLLANDE UTFARTSFÖRBUD

finns inget gällande utfartsförbud mot Gröningevägen i angränsande detaljplan för fastigheten Tegeltaket 1 m.fl.

2.3 Sjöfartsverket 2025-03-13

Yttrande:

Sjöfartsverket tillstyrker planförslaget med nedanstående synpunkter.

Synpunkter

Sjöfartsverket ser att anpassning av den planerade restaurangverksamheten, som enligt planförslaget kommer att vara bullerutsatt från verksamheterna i hamnen på andra sidan av Ätran, måste ske på ett sådant sätt att den framtida restaurangverksamheten inte kommer att störas av buller från hamn- och varvsverksamhet, vilket på sikt skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.

Sjöfartsverket vill understryka att det är av stor vikt att eventuell exploatering eller utveckling av detta område inte får en negativ påverkan på vare sig hamnens eller varvets möjlighet att bedriva sin verksamhet eller utveckling för att kunna möta framtida behov.

Falkenbergs hamn är utpekad som riksintresse för kommunikationer/sjöfart.

Kommentar: Synpunkterna noteras. 2022-08-30 antog kommunen Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Falkenbergs stad, som pekar ut det aktuella planområdet som en del i ett omvandlingsområde. I området är det tänkt att bostäder och service och eventuella fritidsanläggningar ska kunna utvecklas. 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.

Planerad verksamhet, Restaurang (C₁) omfattas inte av gränsvärden i bullerförordningen.

2.4 Barn- och utbildningsnämnden 2025-03-27

Yttrande:

Barn- och utbildningsnämnden har fått möjlighet att yttra sig över förslag till detaljplan för fastigheten Tegeltaket 1 m fl. Fastigheten är belägen mellan Peter Åbergs väg, Plankagårdsvägen och Ätran. Syftet med förslaget är att möjliggöra restaurangverksamhet inom ett område som idag är obebyggt.

Barn- och utbildningsnämnden har inför handläggningen av planbeskedet påpekat vikten av att den befintliga G/C-vägen lämnas intakt samt att Ätrans södra strand fortsatt är tillgänglig för exempelvis exkursioner eller utflykter.

Då förslaget till detaljplan inte omfattar vare sig befintlig G/C-väg eller Ätrans strand har barn- och utbildningsnämnden ingenting att anföra.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

2.5 Bygglovsnämnden 2025-04-01

Yttrande:

Bygglovsnämnden ställer sig positiv till förslaget men vill lämna följande synpunkter.

Det vore klokt att vidga användningen C 1 med handel eller att bara ange C för att möjliggöra handel med mindre varor också då man även skulle kunna ha försäljning av till exempel lokalproducerade varor i en butik inom restaurangverksamheten. Detta skulle då kunna öppna upp för möjligheten att kunna ta in en annan aktör i form av en mindre butik utöver restaurang för att få lönsamhet i verksamheten om det skulle behövas.

När det gäller antalet parkeringsplatser så säger Parkeringsnormer för Falkenbergs kommun att det ska finnas 40 platser per 1000 kvm bruttoarea vilket i det här fallet innebär 60 platser. Detta står angivet i planbeskrivningen men på illustrationskartan finns endast 32 p-platser inritade därför bör man se till att det finns tillräckligt med utrymme för p-platser på plankartan för att kunna uppfylla kraven enligt parkeringsnormen. Detta är särskilt viktigt med tanke på den verksamhet som ska etablera sig där då många gäster kommer med bil långväga ifrån. Visserligen får p-platser anordnas på både prickad mark och korsprickad mark men om man tar den korsprickade marken i anspråk för p-platser så minskas ytan för uteservering och kompletbyggnader.

Bygglovsenheten är medveten om att det är tänkt att detta ska styras genom markanvisningsavtalet i det här skedet. I samband med prövning av en bygglovsansökan är det dock inte ett markanvisningsavtal som styr vad man prövar bygglovsansökan mot, det gör detaljplanen och gällande lagstiftning.

Så som det nu är skrivet i detaljplanen lämnas utformningen av byggnaden väldigt öppen vilket i framtiden kan ha effekten att annan utformning kan vara möjlig än den som är tänkt i dag. En detaljplan ska kunna användas under mycket lång tid

framöver och kanske av flera olika aktörer. Det kan ju vara så i framtiden att en tidigare byggnad rivs eller brinner upp som gör att en ny byggnad ska uppföras. Då har man kanske inget gällande markavtal längre om fastigheten sålts vidare och då inte heller de krav på utformning som finns i dagens aktuella markavtal.

I planbeskrivningen finns det skisser på tänkt utformning vilket man kan luta sig mot i handläggningen av bygglov men en planbeskrivning är inte styrande så det finns en osäkerhet även i det.

På korsprickad mark får komplementbyggnad uppföras. Verksamhetsutövarna har antytt att det kan bli aktuellt med en scen för musikarrangemang och en utomhus bar vilket då kan behöva placeras på korsprickad mark. Kan det säkerställas på plankartan att detta får uppföras där och ska det finnas en storleksgräns för den typen av byggnader eller ska de ingå i de 1500 kvm BTA som får uppföras? Hur ser man till exempel på en scen med skärmtak som utgör öppenarea alltså inte BTA?

För att bevara befintlig grönstruktur i form av större träd och att ny grönstruktur tillförs i samband med bygglovet till exempel runt parkeringsplatsen bör en sådan bestämmelse finnas med i detaljplanen likaså hur mycket hårdgjord yta det får finnas.

Motivering av beslut

Även om detaljplanen nu tas fram för ett specifikt behov och en speciell åtgärd är det viktigt att tänka på att den ska hålla under mycket lång tid och kunna användas av andra exploitörer om det till exempel skulle bli så att en uppförd byggnad förstörs så att en ny måste byggas upp.

Kommentar: Synpunkten om en bredare användning noteras. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en restaurang med tillhörande funktioner.

Synpunkten om parkeringar noteras. I och med planområdets lokalisering i staden och utmed Åtran 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.

Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen och anläggningen regleras främst genom avtal mellan kommunen och exploitören. För att säkerställa bebyggelsens utformning på längre sikt införs bestämmelse om att byggnader ska gestaltas med hög arkitektonisk ambition och omsorg (f₁) samt att huvudbyggnad ska delas upp i höjd och volym (f₂). Nockhöjden för komplementbyggnader justeras för att möjliggöra för komplementbyggnader på 4,5 meter (h₂). För att förtydliga arean för komplementbyggnader kompletteras detaljplanen med en bestämmelse (e₂) om största byggnadsarea för komplementbyggnader inom användningsområdet.

För att förtydliga gällande vad som kan inrymmas inom begreppet komplementbyggnad kompletteras planbeskrivningen.

En generell egenskapsbestämmelse angående skyltars placering, utformning och utförande införs inom hela planområdet.

Då området eventuellt kan komma att behöva saneras samtidigt som det finns en ambition om att bevara delar av befintliga rester från tidigare verksamheter är det viktigt att det finns en flexibilitet kring planteringar och hårdgjorda ytor.

2.6 Falkenbergs Bostads AB 2025-03-27

Yttrande:

Fabo ser mycket positivt på uppförande av detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

2.7 KFRR, Kommunala funktionsrättsrådets rådsgrupp 2025-04-01

Yttrande:

En tillgänglighetskonsekvensanalys kan vara till hjälp under projekteringsfasen av de publika verksamheterna samt vid analys av möjligheten att ta sig till och från dem, för att insamla funktionsnedsattas behov och åsikter vid den nya utformningen av miljön.

Man bör bland annat beakta möjligheten att ha anslutning till stråket Ätran, som ska upprustas och tillgänglighetsanpassas under den närmaste tiden. Detta skulle ge en säkrare trafikmiljö för gång- och cykeltrafikanter och skapa en större tillgänglighet för alla. Lämplig hänvisningsskyltning borde vara möjlig att åstadkomma för att leda in gång och cykeltrafikanter mot verksamhetsområdet.

Att arbeta med principen om universell utformning handlar om att skapa lösningar som fungerar för så många som möjligt redan från början. Då inkluderar vi fler och slipper göra anpassningar i efterhand.

Tillgängligheten är central i begreppet social hållbarhet och måste finnas med i alla delar av plan- och byggprocessen.

– Det gäller att involvera användare så att man får in flera olika erfarenheter och perspektiv i planeringen och utvecklingen. Miljöerna som skapas idag ska ju stå i 100 år eller mer och då måste man tänka långsiktigt, med en dialog och delaktighet som ger en ett mångfald av perspektiv även under förvaltningsfasen.

Samtycke OK

Kommentar: Synpunkterna noteras och exploatören informeras.

2.8 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2025-04-02

Yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat handlingarna i ärendet och gjort bedömningen utifrån framförallt följande områden: förorenad mark

Förorenad mark

Det pågår ett separat ärende gällande miljötekniska markundersökningar och provtagningar har nyligen skett för att avgränsa föroreningar som en förutsättning för att

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tegeltaket 1 m.fl.

ta fram platsspecifika riktvärden (PSRV). Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har tagit emot förslag på PSRV och dessa riktvärden utgår från att djupet till föroreningarna är en meter. Vi har gjort vår bedömning efter dessa förutsättningar. Det har utförts undersökningar genom provtagningar på ett stort antal punkter där byggnaden är tänkt att stå. Riskbedömningen som utförts efter dessa undersökningar visar på att risken för en negativ hälsoeffekt för besökare och arbetande i den planerade byggnaden är låg. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser därför att PSRV är rimliga. Vi har i vår bedömning utgått från att det ska placeras en byggnad där restaurangbyggnaden ska vara.

Information

Förorenad mark

De prover som har utförts har hittills varit koncentrerade i huvudsak till den platsen där byggnaden ska placeras. Vi kan inte utesluta att det finns föroreningar på andra platser inom fastigheten än de som är provtagna.

Bedömning av anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd kommer ske separat.

Buller

Det finns flera verksamheter på motsatta sidan Ätran som kan ge upphov till buller. Eventuella klagomål från besökare på restaurangen eller från verksamheten omfattas inte av miljöbalkens område.

Kommentar: Synpunkterna noteras och exploatör informeras.

2.9 Kultur- teknik och fritids nämnden 2025-03-28

Yttrande:

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar

Tillstyrka planförslaget men uttrycker en stark oro för hur oskyddade trafikanter tar sig till området.

Motivering av beslut

Planförslaget bedöms förenligt med ÖP och FÖP.

I samråd var anslutningen GATA allmän plats, men har utifrån nämndens synpunkter ändrats till tillfart på kvartersmark, vilket vi ser positivt på.

Tillfarten kommer trafikeras av blandtrafik fordon och cyklister söderifrån, därmed är det av vikt att tillfarten utformas på ett trafiksäkert sätt.

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 Herting-området har Peter Åbergs väg som barriär.

I trafikutredningen föreslås att gående och cyklister i huvudsak angör området norrifrån. I norr finns en planskild korsning för gående och cyklister på Peter Åbergs

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tegeltaket 1 m.fl.

väg. Genom att skapa en välkomnande entré till området norrifrån ökar attraktiviteten för gående och cyklister att angöra från detta håll.

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

Det är 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.

Backning och vändning med sophämningsfordon inne på fastigheten ska kunna fungera väl.

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.

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 gällande riktlinjer för buller vid planläggning.

FRITID och PARK

Kultur, fastighet och tekniknämnden ställer sig positiva till planförslaget och etablerandet av restaurangverksamhet, vilket kommer bidra till mer liv och rörelse samt en ökad trygghet i området.

Det är av stor vikt att gestaltningen av utemiljön och dess möte med stråket stadenstranden genomförs i enlighet med tecknat exploateringsavtal och i tät dialog med kommunen. Det ses bland annat vara av stor vikt med en visuell avgränsning i form av vegetationsridå mellan stråket och den planerade parkeringsytan.

Genomförandet av detaljplanen kommer medföra ett behov av iordningställande av angränsande ytor på allmän plats. Medel för detta finns inte avsatta i kommunens nuvarande budget (kommer tas upp i kommande budgetarbete).

Ekonomi

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark och därav uteblir kostnader för anläggning, drift- och underhåll.

(Falkenbergs kommun bekostar framtagandet av detaljplanen.)

Kommentar:

Trafik

Synpunkterna noteras. Möjliga åtgärder för att höja trafiksäkerheten vid överfart av Peter Åbergs väg samt Plankagårdsvägen redovisas i framtagna trafikutredning.

Fritid och Park

Synpunkterna noteras angående utformningen av utemiljön och mötet med Stråket staden-stranden. Genomförandet av detaljplanen ska ske i dialog med berörda förvaltningar. Kultur-, fritids- och tekniknämnden har varit delaktiga i arbetet under framtagandet av detaljplanen och det är viktigt att dialogen mellan exploatör och förvaltning fortgår under genomförandet.

2.10 VIVAB 2025-04-02

Yttrande:

Vatten och avlopp

Enligt framtagna VA-utredning måste dagvatten renas och fördröjas på kvartersmark för att inte påverka recipientens miljö kvalitetsnormer negativt. Utredningen föreslår att dagvatten ska fördröjas och renas i regnbäddar, makadamdike samt oljeavskiljare innan anslutning till den allmänna dagvattenledningen. Planbeskrivningen bör tydliggöra att exploatören ansvarar för anläggande, drift och underhåll av nödvändiga dagvattenanläggningar på kvartersmark i genomförande beskrivningen, förslagsvis under kapitel "Ansvarsfördelning".

I exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och exploatör bör det regleras vilka skyldigheter som exploatören har att utföra och underhålla sina dagvattenanläggningar på kvartersmarken. Likaså att exploatören ska beakta åtgärder som är nödvändiga för en skyfallssituation (höjdsättning och skyfallsled).

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

För att Vivab ska kunna nå fastighets/plangränsen från vatten och tryckavloppsledning krävs ledningsrätt på fastigheten Herting 2:1 som ligger utanför planområdet.

Senast sex månader före önskad inkoppling på fastigheten ska en VA-anmälan/beställning lämnas till Vivab.

Avfallshantering

Det finns inte beskrivet i handlingarna hur avfallshanteringen ska ske och var avfallsutrymmen ska placeras. Avfallsutrymmen ska dimensioneras för att uppfylla lagkrav och framtida krav på sortering av olika avfallsfraktioner, såsom förpackningar, elektronikavfall och matavfall. Det är avgörande att dessa utrymmen är tillräckligt stora och lättillgängliga för att möjliggöra en effektiv källsortering.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras i enlighet med framförda synpunkter kring ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av nödvändiga dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tegeltaket 1 m.fl.

12 (18)

Avfallshanteringen regleras i upprättat avtal mellan kommunen och exploatören. Avfallshanteringen ska inrymmas inom huvudbyggnad och får inte upplevas och funktionen får inte upplevas störande.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Nordion Energi AB, 2025-03-05

Yttrande:

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har distributionsledningar för gas i närheten av planområdet. Då våra gasledningar hamnar utanför planområdet har vi inget att erinra vad gäller detaljplanen.

För säkerhetsskull vill vi upplysa om att gasledningar för distribution är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse respektive landsbygd (2 resp. 12 meter), samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Kommentar: Noteras

3.2 Ellevio AB, 2025-03-05

Yttrande:

Ellevio har inget att erinra gentemot planförslaget.

Kommentar: Noteras

3.3 Kulturmiljö Halland, 2025-03-05

Yttrande:

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

Kommentar: Noteras.

3.4 Region Halland, 2025-03-27

Yttrande:

Region Halland ser positivt på att området längs Södra Åstranden utvecklas. Den kommande verksamheten kan potentiellt bli välbesökt där besökarna använder sig av kollektivtrafiken för att ta sig till platsen. Gångvägar till hållplatser i området behöver därför säkras och göras tillgängliga. Nuvarande gångväg från Söderbro till Centrum och Busstationen behöver förbättras, framför allt delen under Söderbron.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Det pågår ett arbete med att rusta upp Stråket Staden- Stranden vilket omfattar området under Söderbron.

Trafiksituationen bedöms vara tillfredställande i området även efter ett genomförande av detaljplanen. Vägnätet och trafikflödet klarar den planerade bebyggelsen utan större påverkan på framkomlighet eller trafiksäkerhet. Framtagen utredning visar på ett antal möjligheter till trafiksäkerhetshöjande åtgärder men dessa är inte en förutsättning för ett genomförande av projektet.

3.5 Vattenfall AB, 2025-03-10

Yttrande:

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom området. Därmed har Vattenfall Eldistribution inget att erinra.

Kommentar: Noteras

3.5 Svenska Kraftnät AB, 2025-03-10

Yttrande:

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar: Noteras

4. SAKÄGARE

4.1 Fiberetten i Falkenberg AB, Fibern 1, 2025-03-27

Yttrande:

Advokatfirman Delphi företräder Fiberetten i Falkenberg AB ("Fiberetten"). Fiberettan är idag lagfaren ägare till fastigheten Falkenberg Fibern 1, som direkt kommer att beröras av detaljplanen Tegeltaket 1. Fastigheten är rågranne till planområdet. Fiberettan har den 7 december 2022 lämnat in synpunkter på förslaget till detaljplanen ("Brevet"). Genom Brevet anförde Fiberettan bland annat att trafikflödena behöver utredas mer noggrant. Falkenberg Kommun ("Kommunen") har nu tagit fram en granskningshandling till detaljplanen för Tegeltaket 1. Som bilaga D till granskningshandlingen har Kommunen låtit utföra en trafikutredning från WSP, daterad den 12 oktober 2022 ("Trafikutredningen").

Mot bakgrund vad som framgår av Trafikutredningen önskar Fiberettan att framföra följande:

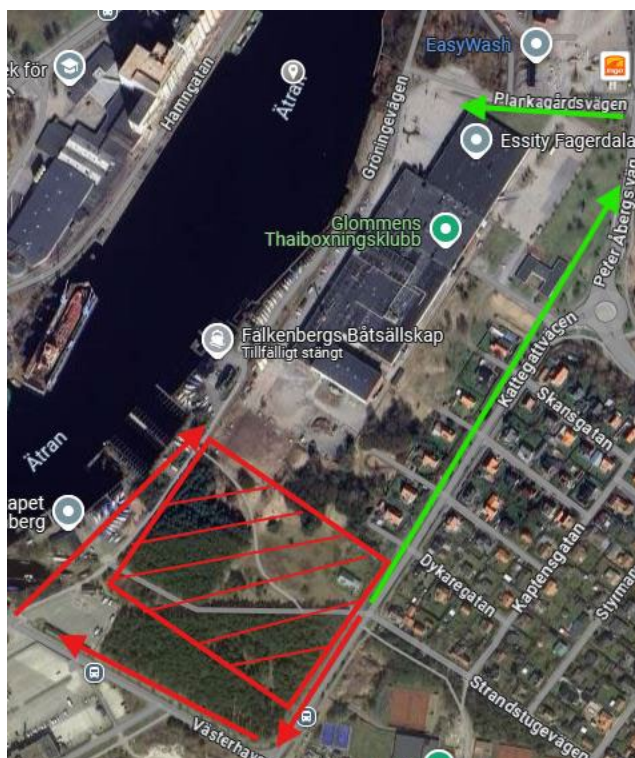
Ändrade trafikflöden

Trafikutredningen har brister i sin analys av den aktuella trafiksituationen och dess framtida utveckling. Av Trafikutredningen framgår att syftet är att säkerställa en hög trafiksäkerhet och goda förutsättningar för gående och cyklister. Trafikutredningen belyser stråket Staden – Stranden ("Stråket"), som ligger väster om Fiberettans fastighet.

De två vägarna bestående av en gång- och cykelväg och en bilväg, som tidigare möjliggjort att nå Stråket, har varit välanvända, upplysta och bekväma kommunikationsvägar för många trafikanter. Vägarna finns markerad med röd kvadrat, se nedan bild.

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tegeltaket 1 m.fl.



Vägarna har tagits bort till följd av omfattande markarbeten, vilka genomförs med anledning av en framtida planerad lagerutbyggnad. Att vägarna saknas framgår inte av Trafikutredningen, vilket leder till felaktiga slutsatser om trafikflöden.

Gående och cyklister kommer att välja den kortaste vägen för att nå Stråket, vilket innebär att de inte kommer välja vägen som ligger söder om den röda kvadraten, markerad med röda pilar. Istället kommer de naturligt att söka sig till den snabbaste vägen via Plankagårdsvägen, vilket skapar en ny och potentiellt farlig trafiksituation, markerad med gröna pilar. Trafiken har därmed ändrats i förhållande till vad som framgår av Trafikutredningen. Dessutom trafikerar lastbilar vägen under dygnets alla timmar till följd av ändrad logistiklösning för Essity vilket ytterligare ökar risken för olyckor mellan tung trafik och oskyddade trafikanter. Trafikutredningen konstaterar vidare att Plankagårdsvägen saknar ytor för gående och cyklister vilket ytterligare accentuerar. Vidare påpekar utredningen att korsningen Peter Åbergsväg/Plankagårdsvägen inte har några element som varnar bilister om möjliga korsande oskyddade trafikanter. Det saknas även hastighetsdämpande åtgärder eller andra inslag som skulle öka bilisternas uppmärksamhet. Dessa brister innebär att de säkra förhållanden för oskyddade trafikanter, som Trafikutredningen eftersträvar, inte uppnås i praktiken. Det ändrade trafikflödet av gående och cyklister illustreras av pilarna, se bilden ovan.

Trafikutredningens påstående om att området står inför en större omvandling i framtiden är missvisande, då detta inte längre är aktuellt. Den tunga lastbilstrafiken har ökat sedan Fiberettan belyste problemet den 7 december 2022. Lastbilstrafiken utgör idag en ännu större säkerhetsrisk då transporter sker mer frekvent under dygnets alla timmar. Lastbilar står också uppställda på lastplatser vid Plankagårdsvägen dygnet runt, vilket ytterligare komplicerar trafiksituationen för cyklister och gående. Det är vidare oroande att Plankagårdsvägen förväntas bli huvudstråk för oskyddade

trafikanter, då vägen inte är utformad för att hantera en blandning av oskyddade trafikanter och tung trafik.

Trafikutredningen konstaterar att den planerade restaurangverksamheten vid Plankagårdsvägen kommer att förändra trafiksituationen i området genom att antalet gående och cyklister ökar, vilket skapar behov av säkra gång- och cykelvägar. Detta behov har inte tillgodosetts, trots att trafikflödet redan har förändrats genom en ökad mängd cyklister och fotgängare längs med Plankagårdsvägen. Trafikutredningens bristande analys i denna del understryker behovet av en grundlig omvärdering av trafiksituationen för att säkerställa säkerheten för trafikanter.

Kommentar: Trafikutredningens syfte framgår i inledningen av utredningen och där går att läsa att syftet är att kartlägga den nya restaurangverksamhetens effekter på trafiksystemet samt att föreslå åtgärder som säkerställer hög trafiksäkerhet och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Framtagen Trafikutredning har reviderats sedan avslutad granskning och nya trafikmätningar har genomförts på tre punkter kring korsningen Peter Åbergs väg – Plankagårdsvägen i slutet av mars och början av april 2025. Vid en jämförelse framgår att trafiken på Peter Åbergs väg har ökat med 2 % sedan 2022. Trafiken på Plankagårdsvägen har ökat med 8 % sedan 2022, vilket motsvarar en ökning med 127 fordon per dygn. Andelen tung trafik är i princip oförändrad. Längs Plankagårdsvägen är det knappt 15 procent tung trafik och under eftermiddagens max-timme är det drygt fyra motorfordon per minut.

Trafiken på Plankagårdsvägen visar två toppar mellan ungefär kl. 14-15 och 16-17 fördelat mellan in- och utgående trafik. Under morgonen ökar trafiken vid kl. 6 och ökar relativt jämnt under dagen fram till eftermiddagens topp.

Trafikutredningen har även tagit höjd i sina beräkningar för en utveckling fram till 2045. Trafiksituationen bedöms vara tillfredställande i området även efter ett genomförande av detaljplanen.

Uppställning och lastning/ lossning av lastbilar ska inte ske på Plankagårdsvägen utan inom den egna fastigheten.

De förändringar som skett kring kopplingarna från Kattegattvägen till Stråket staden-stranden har tagits med i den reviderade trafikutredningen och förslag på åtgärder ges i utredningen.

Utmed Kattegattvägens båda sidor finns gång- och cykelbanor som ansluter till GC-nätet vid rondellen vid Peter Åbergs väg. Det finns även möjlighet att nå Stråket staden-stranden via Västerhavsvägen.

Trafikutredningen lämnar ett antal förslag på möjliga åtgärder utanför planområdet för att höja trafiksäkerheten i området, dock är dessa åtgärder endast förslag och är inte en förutsättning för detaljplanens genomförande.

Inom detaljplaneneområdet föreslår utredningen att byggnaden och fastigheten ha en välkomnande utformning mot stråket Staden – Stranden och en anslutning av god kvalitet för att få gående och cyklister att angöra anläggningen via Stråket Staden - Stranden. Byggnaden ska vara tillgänglig för alla och vara belyst. Där gång- och cykelvägen når fastigheten, ska det vara lätt att hitta till cykelparkering och till restaurangens entré. Ett förslag är att låta byggnaden vända sig mot vattnet och skapa goda möjligheter för gäster att ta sig in både norrifrån och söderifrån. Huvuddragen

i trafikförsörjningen är att gående och cyklister ansluter i den nordvästra änden av fastigheten, medan bilburna gäster kommer söderifrån. De åtgärder som föreslås i utredningen angående byggnation och markplanering inom planområdet är hanterade under planprocessen.

Arbetet med att utveckla området är ett pågående arbete inom kommunen och stöds av både gällande Översiktsplan samt Fördjupad Översiktsplan för Falkenbergs stad.

Framtagen utredning visar på ett antal möjligheter till trafiksäkerhetshöjande åtgärder men dessa är inte en förutsättning för ett genomförande av projektet.

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:

- Plankartan kompletteras med en generellplanbestämmelse angående skyltars placering, utbredning och 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.*
- Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelsen f_1 - *Byggnader ska gestaltas med hög arkitektonisk ambition och omsorg.*
- Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelsen f_2 – *Huvudbyggnad ska delas upp i höjd och volym.*
- Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelsen e_2 - *Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m² inom användningsområdet.*
- *Planbestämmelsen b_1 har reviderats till följande: Lägsta nivå för grundläggning är 3,5 meter över angivet nollplan.*
- *Egenskapsbestämmelsen h_2 revideras till följande: Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.*
- *Styckena om Förorenad mark, Planerad bebyggelse Trafik och Parkering i planbeskrivningen har justerats.*
- *Planbeskrivningen revideras i enlighet med de synpunkter som inkommit angående genomförande frågor.*
- *Redaktionella justeringar av planbeskrivningen och plankartan har genomförts.*

Planhandlingarna föreslås kunna antas 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.

Falkenbergs Tegelbruk Fastighets AB (s), Box 1113 432 15, Varberg
Fiberettan i Falkenberg AB (s) (g), Box 139 311 22, Falkenberg

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvara 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.

Falkenbergs Tegelbruk Fastighets AB, Box 1113 432 15, Varberg
Fiberettan i Falkenberg AB, Box 139 311 22, Falkenberg

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

Upprättad av
Plan- och strategienheten