



Falkenbergs  
kommun



---

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplan för bostäder

VÄXTHUSET 8

---

Undersökning om planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan

2023-06-16 Kommunstyrelseförvaltningen

## Inledning

Enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966) ska vid tillämpningen av 6 kap. 11§ miljöbalken genomförandet av en plan, ett program eller en ändring i en plan eller ett program antas medföra en betydande miljöpåverkan om

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

Eftersom detaljplaner generellt definieras som planer för små områden på lokal nivå så gäller ovanstående endast om kriterierna Miljöbedömningsförordningen (2017:966) ger att så är fallet.

## Syfte och planens huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostads- och centrumbebyggelse.

## Beskrivning av området

Planområdet är ca 1,3 ha stort och är tidigare detaljplanelagt för hotell, kontor, restaurang och handel.

Föreslagen detaljplan ämnar ge utrymme för ny bostadsbebyggelse med utrymme för upp till

200 bostäder, i flerfamiljshus i upp till 12 våningar. Området kommer öppnas upp och en del av de ytor som i dagsläget är hårdgjorda kommer bli grönytor med möjlighet för lek, rekreation, gym och liknande.

Befintlig receptionsbyggnad ska bevaras och de östra delarna av planområdet planeras reserveras för centrumverksamhet.

### Skyddade områden

Planområdet överlappar med:

- Riksintresse för rörligt friluftsliv – *Kustområdet*

Följande skyddade områden återfinns i planområdets närområde:

- Riksintresse för Friluftsliv – *Ätradalen-Högvadsån*
- Riksintresse för Naturvård – *Ätradalen-Högvadsån*
- Natura 2000-område Art- & habitatdirektivet – *Åtran*

### Trafik & Buller

Föreslaget planområde kantas av Väg 150 samt Halmstadsvägen vilka båda är tungt trafikerade. Trafiken ger upphov till buller varför en bullerutredning för planerad bebyggelse genomförts.

### VA och Dagvatten

Området ligger inom VIVAB:s verksamhetsområdet för dricks-, spill-, och dagvatten.

### Markförhållanden & förorenad mark

Geoteknisk utredning har genomförts för föreslaget planområde.

### Kulturmiljö

Befintlig receptionsbyggnad som tillhör hotellet är utpekad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse klass c.

Byggnaden omfattas inte av något lagskydd men är skyddad i gällande detaljplan.

## Förändringar/effekter

Området är sedan tidigare bebyggt och genomförandet av detaljplanen innebär framförallt en förändring från område för hotellverksamhet till bostadsområde.

Att området öppnas upp med mer grönområde är positivt både då det ger ekosystemtjänster och biologisk mångfald, är positivt med avseende på dagvattenhantering och det möjliggör för samspel på ytor för lek och rekreation.

### Skyddade områden

Riksintresset för rörligt friluftsliv – *Kustområdet* bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av föreslagen detaljplan då

planerad bebyggelse sker inom tätort på redan exploaterad mark.

Planområdet angränsar även till riksintressena för friluftsliv och naturvård samt Natura-2000 området vars värden är starkt kopplade till Ätran och dess vattenknutna värden.

Bostadsbebyggelsen sker inom tätort på redan exploaterad mark. Områdenas värden bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av föreslagen detaljplan.

### **Trafik och buller**

För ökad trafiksäkerhet har siktlinjer, barriärer samt kopplingar i området studerats och förebyggande åtgärder har arbetats in i planen. Bland annat kommer biltrafik till garage ledas utanför området med trafiksäkra övergångar.

Genomförd bullerutredning visar på höga bullernivåer varför området behöver projekteras med dessa i åtanke så att bullernivåerna kan sänkas till en acceptabel nivå. Med adekvata bullerlösningar bedöms dock påverkan för boende kunna minska.

### **Markförhållanden & förorenad mark**

Genomförd geoteknisk undersökning visar på att marken inom undersökningsområdet är relativt plan. Enligt bedömning i utredningen råder det inga geotekniska stabilitetsproblem för planerad byggnation och anläggning. Dock finns sättningskänsliga områden inom föreslaget planområde som behöver beaktas vid anläggningsarbeten. Till exempel behöver grundläggningsmetod väljas med hänsyn till de

aktuella jordskikten och sättnings- och bärighetsberäkningar bör utföras och kontrolleras av konstruktör med hänsyn till vald grundläggning. Högre byggnader än 3 plan, bedöms kräva grundförstärkning i någon form.

Länsstyrelsens EBH-stöd visar på potentiellt förorenade område intill föreslaget planområde varpå föroreningar inom föreslaget planområde bör undersökas. Detta stärks av att genomförd provtagning inom planområdet till del även visar på föroreningshalter av bland annat arsenik som ligger nära satta riktvärden. Antalet prover bör därför utökas för ytterligare undersökning.

### **VA och Dagvatten**

Genomförd dagvattenutredning visar att det finns lösningar för dagvattenhanteringen inom området som lever upp till krav på både fördröjning och rening. Exploateringen bedöms därför kunna genomföras utan en negativ påverkan på MKN vatten i recipienten Ätran och detta måste säkras genom plan- och exploateringsprocessen.

### **Kulturmiljö**

Det skydd som finns för hotellets receptionsbyggnad i gällande detaljplan ärvs ner till föreslagen detaljplan varpå byggnaden fortsatt kommer vara skyddad framåt.

## **Platsens betydelse**

I den medföljande matrisen på nästa sida, följer en vidare beskrivning av vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas få.

## **Ställningstagande**

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är i stort av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet.

Planen bedöms inte påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program och ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Ett genomförande av planen kan innebära en negativ påverkan på miljön. De faktorer som påverkas uppkommer framför allt i relation till markarbeten, dagvattenhantering, buller och trafiksäkerhet. Trots att ett genomförande av planen kan ge negativa effekter bedöms dessa inte bli av betydande art då förebyggande åtgärder ämnas vidtas. Dessa påverkansfaktorer och motsvarande förebyggande åtgärder finns beskrivna i planbeskrivningen.

Med utgångspunkt i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) och ovanstående genomgång samt den bifogade matrisen är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Då planen inte bedöms medföra

betydande miljöpåverkan erfordras inte en MKB enligt 5 kap 18 § PBL.

**Med detta som underlag är den samlade bedömningen att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång.**

### **Bilaga**

1. Matris

## GÄLLANDE KOMMUNALA PLANER OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

| Faktor                  | Påverkan |  |       | Kommentar  |
|-------------------------|----------|--|-------|--|
|                         | Stor     |  | Liten |  |
| Förenligt med ÖP el FÖP |          |  | X     | <p>Föreslaget planområde omfattas idag av gällande detaljplan 294.</p> <p>Föreslaget planområde överlappat något med följande utpekade områden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedömningszon för regionalt kraftledningsnät</li> </ul> <p>I övrigt är området inte utpekade i ÖP eller FÖP.</p> <p>Då föreslagen markanvändningen i stort är i linje med markanvändningen för gällande detaljplan anses förslaget vara förenligt och inte gå mot FÖP eller ÖP</p>  |
| Miljömål                |          |  | X     | <p>Detaljplanen bedöms ge påverkan på följande gällande miljömål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Begränsad klimatpåverkan</b> – Miljömålet är starkt kopplat till växthusgaser och därmed fordonstrafik. Då trafiken till området kommer öka har detaljplanen på en lokal nivå påverkan på detta miljömål. I ett större perspektiv (regionalt) är påverkan dock försumbar eftersom trafiken troligtvis enbart flyttas från ett ställe till ett annat.</li> <li>- <b>Levande sjöar och vattendrag</b> – Anläggningsarbeten och tillkommande dagvattenflöden kan potentiellt ha påverkan på recipienten Ätran. Genomförd dagvattenutredning visar dock på olika lösningar för dagvattenhanteringen som gör att påverkan på recipient kan undvikas. Detta måste tillses under fortsatt planarbete och under anläggningsarbeten.</li> <li>- <b>God bebyggd miljö</b> – Detaljplanen möjliggör för förtätning av tätorten och ett optimerat utnyttjande av befintlig infrastruktur.</li> </ul> |

## NATUR OCH KULTUR

| Faktor   | Påverkan |  |       | Kommentar   |
|--|----------|--|-------|---|
|  | Stor     |  | Liten |   |
| Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO världsarv, CW- område) |          |  | X     | <p>Natura 2000-område Art- &amp; habitatdirektivet – <i>Ätran</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flöde genom åkermark. Områden med forsar och snabbt flödande vatten. Lax (i sötvatten).</li> <li>• Cirka 180 meter från planområdet</li> </ul> <p>Planområdet angränsar till Natura-2000 området vars värden är strakt kopplade till Ätran och dess vattenknutna värden. Bostadsbebyggelsen sker inom tätort på redan exploaterad mark. Värdena bedöms inte påverkas negativt av bostadsutvecklingen.</p>  |
| Miljöbalken 3-4 kap (riksintressen, hushållningsbestämmelserna)          |          |  | X     | <p>Planområdet överlappar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riksintresse för rörligt friluftsliv – <i>Kustområdet</i><br/>Riksintresseområdet för rörligt friluftsliv utgörs av kustområdet i Halland. I 4 kap 2 § miljöbalken anges att inom dessa områden ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.</li> </ul> <p>Då planerad bebyggelse sker inom tätort på redan exploaterad mark bedöms riksintressets värden inte påverkas negativt av genomförandet av föreslagen detaljplan.</p> <p>Planområdet ligger nära och angränsar till:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riksintresse för Naturvård – <i>Ätradalen-Högvadsån</i>.<br/>Goda laxåar med genuin laxstam. Områdets värden har bedömts kunna påverkas negativt av bebyggelseexploatering, vägdragning, vattenreglering mm. Planområdet överlappar marginellt utkanten av området för riksintresset. Hela planområdet omfattas inte och bebyggelseutvecklingen i</li> </ul> |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|   |  |   | <p>de överlappande områdena är begränsad varpå påverkan på riksintresset bedöms som ringa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riksintresse för Friluftsliv – <i>Ätradalen-Högvadsån</i>.<br/>Område med goda förutsättningar för vattenknutna friluftaktiviteter så som kanoting och fritidsfiske. Även område för strövande och kulturupplevelser. Förutsättningar för bevarande rör bevara naturlig vattenregim, begränsa vattenreglering samt att utöka förutsättningar för friluftsliv. Planområdet överlappar marginellt med riksintresset. Bostadsbebyggelsen sker inom tätort på redan exploaterad mark. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av bostadsutvecklingen. Ett ökat antal bosatta i Vessingebro kan dock gynna riksintressets genom att fler invånare har riksintresset i sitt närområde.</li> </ul> <p>Planområdet angränsar till riksintressena för friluftsliv och naturvård samt Natura-2000 området vars värden är strakt kopplade till Ätran och dess vattenknutna värden. Bostadsbebyggelsen sker inom tätort på redan exploaterad mark. Värdena bedöms inte påverkas negativt av bostadsutvecklingen.</p> |
| Miljöbalken 7 kap<br>(strandkydd, biotopskydd,<br>natur/kulturresevat,<br>vattenskyddsområde) |  |   | <p><b>Strandkydd.</b><br/>Planområdet utgörs ej av strandkyddat område.<br/><b>Ej aktuellt</b></p>   |
|   |  | X | <p><b>Biotopskydd.</b><br/>Inga biotopskyddade områden överlappar planområdet.<br/>Då området redan är exploaterat och inte inhyser några större naturmiljöer är bedömningen att området inte heller inhyser några småbiotoper med generell biotopskydd.</p>   |
|   |  |   | <p><b>Natur-/kulturresevat.</b><br/>Inga natur eller kulturresevat överlappar planområdet</p>  |

|  |  |          |   |
|--|--|----------|---|
|  |  |          | <b>Ej aktuellt</b>  |
|  |  | <b>X</b> | <b>Vattenskyddsområde.</b><br>Närmsta vattenskyddsområde (Österäng) ligger cirka 2,3 km från föreslaget planområde. Stora infrastrukturelement så som vägar och järnväg ligger mellan föreslaget planområde och området varpå bedömningen är att vattenskyddsområdet inte kommer påverkas av genomförandet av föreslagen detaljplan.  |
| Förekomst av <b>fridlysta</b> eller <b>hotade arter</b>                                  |  | <b>X</b> | Inga specifika artfynd finns identifierade inom föreslaget planområde.  |
| Höga naturvärden ( <b>naturvårdsprogram</b> eller <b>nyckelbiotop</b> )                  |  | <b>X</b> | Inga nyckelbiotoper eller naturvårdsprogram finns överlappande föreslaget planområde.<br>Angränsande området finns områden med utpekad tätortsnära natur klassade till 4 och 5. Utöver detta finns höga naturvärden kopplade till Ätran på ett avstånd på knappt 200 meter från föreslaget planområde.  |
| Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området |  | <b>X</b> | Markavvattningsförbud råder i hela Västra Götaland. Dispens från förbudet behöver sökas vid markavvattnande åtgärder. Ingen permanent markavvattning förväntas i förhållande till genomförande av detaljplanen varpå detta inte är aktuellt.<br>Planområdet är exploaterat sedan innan och ligger inne i Falkenberg. Detaljplanen möjliggör en förtätning av tätorten och ett optimerat utnyttjande av markresurser.    |
| <b>Byggnadsminne</b> eller <b>fornminne</b>  |  | <b>X</b> | Inga fornminnen finns inom planområdet. Området är redan exploaterat.<br>Byggnad identifierad vid inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Husnummer 4 på fastighet Växthuset 8 – Hotellets receptionsbyggnad</li> </ul> Byggnaden omfattas inte av något lagskydd men är skyddad i gällande detaljplan och detta skydd ärvs ner i kommande detaljplan. |



|   |  |  |          |   |
|---|--|--|----------|---|
| <p><b>Höga kulturvärden-<br/>Arkitektur</b></p>                                   |  |  | <p>X</p> | <p>Vattenknutna kulturmiljöer – <i>Vinberg, Falkenberg, Ätran</i></p> <p>Då planerad bebyggelse sker inom redan exploaterat område bedöms inte planen ge någon negativ påverkan på Ätrans vattenknutna värden.</p>  |
| <p><b>Miljö kvalitetsnormer, för luft, vatten samt fisk- och musselvatten</b></p> |  |  | <p>X</p> | <p><b>MKN Vatten - Ätran</b> (Lilla Å-Högvadsån) har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den måttliga ekologiska statusen baseras på fisk – vattendraget har problem med hydrologisk regim pga vattenkraft, vandringshinder och påverkan från jordbruk.</p> <p>Den kemiska statusen uppnår ej god och beror på halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter (PBDE). Båda ämnena sprids via luften och överskrider riktvärdena i alla Sveriges vattendrag. Halterna bedöms därför tekniskt omöjliga att sänka, de får däremot inte öka.</p> <p>Dagvattenutredningen visar att det finns lösningar för dagvattenhanteringen inom området som lever upp till krav på både fördröjning och rening trots att mängden dagvatten som genereras inom planområdet förväntas öka till följd av framtida klimatscenario. Exploateringen bedöms kunna genomföras utan en negativ påverkan på MKN vatten i recipienten Ätran och detta måste säkras genom plan- och exploateringsprocessen.</p> <p>Ätran och biflödet Högvadsån omfattas av <b>MKN för fisk- och musselvatten</b>. Dessa skulle potentiellt kunnat påverkas av tillkommande dagvattenflöde men då dessa förväntas omhändertas inom planområdet förväntas påverkan bli försumbar. Inga arbeten i relation till genomförandet av detaljplanen kommer påverka några hydrologiska eller morfologiska förhållanden för Ätran. Med grund i ovanstående bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt.</p> <p><b>MKN för luft</b> kan påverkas av ökade trafikmängder och andra utsläpp. Lokalt kan en ökad trafikmängd och därmed utökade utsläpp uppstå till följd av genomförandet av föreslagna detaljplan, dock bedöms inte detta ske i en omfattning som äventyrar möjlighet att hålla sig inom ramen för gränsvärden för MKN luft.</p> |

|                                  |  |   |  |  |
|----------------------------------|--|---|--|--|
| <b>Landskapsbild / Stadsbild</b> |  | X |  | Stadsbilden kommer förändras något till följd av att det planeras för flervåningshus till skillnad från den låga hotellbyggnad som sträcker sig längs området idag dock kommer kommande bebyggelse ligga i linje med övrig bebyggelse i området. |
|----------------------------------|--|---|--|--|

## REKREATION OCH FRILUFTSLIV

| Faktor                                       | Påverkan |  |       | Kommentar   |
|--|----------|--|-------|---|
|  | Stor     |  | Liten |   |
| Miljöbalken 3-4 kap (riksintressen)          |          |  | X     | Riksintresse för Friluftsliv – <i>Ätradalen-Högvadsån</i> .<br>Område med goda förutsättningar för vattenknutna friluftaktiviteter så som kanoting och fritidsfiske. Även område för strövande och kulturupplevelser. Förutsättningar för bevarande rör bevara naturlig vattenregim, begränsa vattenreglering samt att utöka förutsättningar för friluftsliv. Planområdet angränsar till riksintresseområdet och bostadsbebyggelsen sker inom tätort på redan exploaterad mark. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av bostadsutvecklingen. |
| Andra områden för rekreation och friluftsliv |          |  | X     | Föreslaget planområde angränsar till stora områden tätortsnära natur med möjligheter för rekreation och friluftsliv. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka dessa områden – dock gynnas bosatta inom föreslaget planområde av närheten till naturområden.<br><br>Med 200 tillkommande lägenheter kommer utnyttjandet av intilliggande grönområden troligt öka vilket ökar belastningen på områdena som i sin tur skulle kunna ge negativa konsekvenser för djur och växtlighet i områdena.   |

## HÄLSA OCH SÄKERHET

| Faktor                         | Påverkan |   |       | Kommentar  |
|--------------------------------|----------|---|-------|--|
|                                | Stor     |   | Liten |  |
| <b>Buller, vibrationer</b>     |          | X |       | Föreslaget planområde kantas av Väg 150 samt Halmstadsvägen vilka båda är tungt trafikerade. Trafiken ger upphov till buller varpå en bullerutredning för planerad bebyggelse genomförts. Utredningen visar på höga bullernivåer varpå området behöver projekteras i åtanke så att bullernivåerna kan sänkas till en acceptabel nivå. Med adekvata bullerlösningar bedöms dock påverkan för boende kunna minska.   |
| <b>Erosion, skred</b>          |          |   | X     | En geoteknisk utredning har genomförts och visar på att marken inom undersökningsområdet är relativt plan. Enligt bedömning i utredningen råder det inga geotekniska stabilitetsproblem för planerad byggnation och anläggning. Utredningen visar dock på sättningkänsliga områden som behöver beaktas vid anläggningsarbeten. Stora mängder jord behöver schaktas ur och hur dessa schaktmassor tas omhand – med avseende på hantering, föroreningshalter, transporter och återanvändning – blir avgörande för vilka följdkonsekvenser som kan förväntas. |
| <b>Djurhållning</b>            |          |   |       | Det finns inga tecken på djurhållning nära föreslaget planområde.<br><b>Ej aktuellt</b>  |
| <b>Farligt gods, explosion</b> |          |   |       | Vägar för farligt gods ligger på avstånd från föreslaget planområde och inga verksamheter med risk för explosion återfinns i planområdets närområde.<br><b>Ej aktuellt</b>   |
| <b>Förorenad mark, vatten</b>  |          | X |       | Länsstyrelsens EBH-stöd visar på potentiellt förorenade område intill föreslaget planområde varpå föroreningar inom föreslaget planområde bör undersökas. Detta stärks av att genomförd provtagning till del även visar på föroreningar inom   |

|  |  |  |          |  |
|--|--|--|----------|--|
|  |  |  |          | <p>området – bland annat har arsenik påträffats i halter nära MKM på 10 mg/kg. Då föroreningar enbart provtagits i sex punkter inom planområdet bör antalet provpunkter utökas för att ytterligare undersöka potentiella föroreningar inom området.</p> <p>Potentiellt förorenad mark inom föreslaget planområde föreslås hanteras av exploatör vid genomförande av detaljplanen.</p>  |
| <b>VA</b>  |  |  | <b>X</b> | <p>Området ligger inom VIVAB:s verksamhetsområdet för dricks-, spill-, och dagvatten.</p> <p>En dagvattenutredning för området har genomförts och visar förslag på systemlösningar för området. Detaljprojektering behöver dock genomföras innan byggnation.</p> <p>Dagvattenutredningen visar att det finns lösningar för dagvattenhanteringen inom området som lever upp till krav på både fördröjning och rening trots att mängden dagvatten som genereras inom planområdet förväntas öka till följd av framtida klimatscenario. Exploateringen bedöms kunna genomföras utan en negativ påverkan på MKN vatten i recipienten Ätran och detta måste säkras genom plan- och exploateringsprocessen.</p> |
| <b>Ljuspåverkan-, skuggbildning</b>  |  |  | <b>X</b> | Genomförd volymstudie visar inte på någon betydande skuggpåverkan för intilliggande områden och dess funktioner.   |
| <b>Lukt</b>  |  |  | <b>X</b> | <p>Då detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse bedöms genomförandet av planen inte ge upphov till lukt.</p> <p>Närområdet utgörs av industri- och naturområde – ingen luktpåverkan bedöms uppstå i relation till befintligheter.</p>   |
| <b>Strålning (radon, cesium, kraftledning, transformatorstation, master, UV, elektromagnetisk)</b> |  |  | <b>X</b> | Ingen radonmätning har gjorts för byggnader inom planområdet eller för området i sig. Det finns ingen anledning att misstänka förhöjda radonvärden i området.  |

|                          |  |   |   |   |
|--------------------------|--|---|---|---|
| <b>Trafiksäkerhet</b>    |  | X |   | För ökad trafiksäkerhet har siktlinjer, barriärer samt kopplingar i området studerats och förebyggande åtgärder har arbetats in i planen. Bland annat kommer biltrafik till garage ledas utanför området med trafiksäkra övergångar. Planområdet är kantat av tungt trafikerade vägar och trafiksäkerheten bör vara del i fortsatt planarbete.  |
| <b>Havsyttehöjning</b>   |  |   |   | Föreslaget planområde påverkas inte av havsytehöjning.<br><b>Ej aktuell</b>   |
| <b>Översvämningsrisk</b> |  |   | X | Resultat från genomförd dagvattenutredning visar att det inom planområdet idag inte finns några stora risker för översvämning vid extremnederbörd. Tillrinnande avrinning från planområdet riskerar att drabba nedströms ytor vid extrem nederbörd. För att hantera extrema flöden, som inte VA-systemet klarar av att avleda, bör höjdsättningen av nya bostäder göras så att dagvattenflöden leds till närliggande gator som kan fungera som skyfallsleder. Om inga instängda områden skapas inom planområdet är bedömningen att ingen ny bebyggelse riskerar att drabbas. Parkering inne på de norra grannfastigheterna riskerar idag att få ökat vattendjup vid extrem nederbörd. Om ett avskärande dike längs planområdets norra gräns skapas, som leder skyfallsvatten mot Motellvägen, då kan riskerna för nedströms tomter minska. Dessutom föreslås att aktuell parkering inom planområdet höjdsätts så att det leder skyfallsvatten i sydvästlig riktning, längs Halmstadvägen.<br>Föreslaget planområde påverkas inte av högsta beräknade flöde i Ätran. |

## HÄLSO- OCH SOCIALA ASPEKTER

| Faktor  | Påverkan            |                      | Kommentar   |
|---|---------------------|----------------------|---|
|   | Stor<br>(förstärks) | Liten<br>(begränsas) |   |
| <b>Sammanhållen stad</b><br>(Barriärer, mentala och fysiska, stråk, funktioner)                     |                     | X                    | Området ligger avskärmat av dels stora vägar dels industrier, dock bedöms utvecklingen mot bostadsområde knyta ihop området med området väster och norr om föreslaget planområde.<br><br>Genomförande av detaljplanen kommer också innebära att tillkommande bostäder kan knyta an till naturområden intill föreslaget planområde.  |
| <b>Samspel</b> (Integration och möten, privata och offentliga miljöer, orienterbarhet och trygghet) |                     | X                    | Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse som innebär att området blir mer lättillgängligt, att närliggande områden knyts ihop och bostadsbebyggelsen kan till del ge en starkare känsla av trygghet än det hotellområde som finns på platsen idag.<br><br>Detaljplanen möjliggör även för centrumverksamhet vilket kan omfatta till exempel handel, restauranger eller gemensamma utrymmen för boenden i området – vilket stärker möjligheterna för samspel.<br><br>Ytterligare aspekt som stärker möjligheterna för samspel är att området öppnas upp med mer grönytor insprängda mellan bebyggelsen och här görs utrymme för lek, rekreation, lek, odling och liknande. |
| <b>Vardagsliv</b> (Utbud och variation, närhet, räckvidd)   |                     | X                    | Då området ligger inom Falkenberg tätort är det nära till dagligvaruhandel, post, skola, förskola, vårdcentral mm. Utbudet bedöms gott.<br><br>Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet vilket kan öka det vardagliga utbudet.  |

|   |  |   |   |  |
|---|--|---|---|--|
| <b>Identitet</b> (Karaktär, plats och identitet, värdering och tolkning)  |  |   | X | Ambitionen är att områdets karaktär ska anpassas och samspela med intilliggande bebyggelse.  |
| <b>Området opåverkat eller har särskilda värden ur boendesynpunkt?</b> (bullerfri zon, närreklamationsområde, kvartersströvmarker) - nuvarande markanvändning |  | X |   | Planområdet är detaljplanelagt för liknande syfte i gällande detaljplan och ligger inne i tätorten Falkenberg. Detaljplanen möjliggör en förtätning av tätorten och ett optimerat utnyttjande av markresurser.   |
| <b>Olika boendeformer</b> (tillgång till olika typer av boende)   |  | X |   | Planen möjliggör för lägenheter vilket utgör ett komplement i närområdet som bland annat utgörs av friliggande villor och fler flerfamiljshus.   |
| <b>Goda kommunikationer</b>   |  | X |   | Området ligger i nära anslutning till busshållplats med lokal- och regional busstrafik. Möjligheter att nyttja kollektivtrafik in till Falkenberg bedöms som goda.<br>Även cykelpotentialen till och från området bedöms god.  |
| <b>Rekreation &amp; fysisk aktivitet</b> (möjlighet till aktiviteter)   |  | X |   | Närheten till natur ger en stor potential för aktiviteter. Falkenberg tätort ger även ett gott utbud av olika fysiska och rekreativa aktiviteter.  |
| <b>Natur &amp; grönområden</b> (möjlighet till återhämtning)  |  | X |   | Det finns många möjligheter för rekreation och återhämtning i närområdet. Närheten till områden med naturvärden finns att nyttja. Bland annat Ätran och dess närområde som ger möjlighet för både strövande och aktiviteter knutna till vattenförekomsten så som fritidsfiske och kanoting men också de naturområden som återfinns söder om föreslaget planområde. |
| <b>Kultur</b> (Miljöer, utbud & aktiviteter skall tas tillvara & utvecklas som en resurs)   |  | X |   | Falkenberg har ett gediget kulturutbud.  |

|  |  |   |   |   |
|--|--|---|---|---|
| <b>Arkitektur</b> (stads- & landskapsbild ska bevaras & utvecklas så att de estetiska värdena kvarstår. Volymer, storlekar etc.) |  |   | X | Ambitionen bör vara att områdets karaktär ska anpassas och samspela med intilliggande bebyggelse.   |
| Tillgång till <b>utbildning</b> (starkt samband mellan utbildningsnivå och hälsa)  |  | X |   | Närmsta grundskola finns cirka 350 meter från föreslaget planområde och ytterligare möjligheter till utbildning på flera olika nivåer finns i Falkenberg. |

## Bedömningskriterier bilaga 4, Miljöbalken

| Faktor                                | Påverkan |  |       | Kommentar   |
|---------------------------------------|----------|--|-------|---|
|                                       | Stor     |  | Liten |   |
| Bedömningskriterier bilaga 4, MB      |          |  |       |   |
| Projektets omfattning och totaleffekt |          |  | X     | <p>Det finns förutsättningar för att lösa dagvattenhanteringen inom planområdet, dock behöver dagvattenhanteringen detaljprojekteras med hänsyn förutsättningarna på platsen och så att påverkan på Ätran och intilliggande fastigheter undviks.</p> <p>För ökad trafiksäkerhet har siktlinjer, barriärer samt kopplingar i området studerats och förebyggande åtgärder har arbetats in i planen. Bland annat kommer biltrafik till garage ledas utanför området med trafiksäkra övergångar. Detta bör följas med i fortsatt planarbete.</p> <p>Genomförd bullerutredning visar på höga bullernivåer varpå området behöver projekteras med dessa i åtanke så att bullernivåerna kan sänkas till en acceptabel nivå. Med adekvata bullerlösningar bedöms dock påverkan för boende kunna minska.</p> <p>Sättningskänsliga områden inom föreslaget planområde som behöver beaktas vid anläggningsarbeten. Då stora mängder jord behöver schaktas ur är det av vikt hur</p> |



|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  |  |   | <p> dessa schaktmassor tas omhand – med avseende på hantering, föroreningshalter, transporter och återanvändning. Detta blir avgörande för vilken total miljöpåverkan som är att förväntas av genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Länsstyrelsens EBH-stöd visar på potentiellt förorenade område intill föreslaget planområde – föroreningar inom föreslaget planområde bör undersökas. Potentiellt förorenad mark inom föreslaget planområde föreslås hanteras av exploatör vid genomförande av detaljplanen.</p> <p>Ambitionen är att områdets karaktär ska anpassas och samspela med intilliggande bebyggelse. Intilliggande naturområden kan utnyttjas av tillkommande boende, dock kan en stor tillkommande belastning på naturområdena eventuellt innebära en negativ påverkan för djur- och växtlighet i området.</p> |
| Projektets förening med andra projekt  |  |  | X | Planförslaget påverkar inga andra pågående projekt.  |
| Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser                                      |  |  | X | Detaljplaneområdet sker som förtätning inom tätorten och tar redan exploaterad mark i anspråk.   |
| Anger förutsättningar för verksamheter eller åtgärder vad det gäller plats, art, storlek etc?) |  |  | X | Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet.  |
| Betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?  |  |  | X | Genomförandet av föreslagen detaljplan kan innebära ökade dagvattenmängder som skulle kunna påverka intilliggande fastigheter vid större nederbördsvolymmer. Påverkan kan dock minimeras genom lämplig dagvattenhantering och höjdsättning av området.   |
| Har betydelse för integreringen av   |  |  | X | Liten betydelse.   |

|  |  |  |   |   |
|--|--|--|---|---|
| miljöaspekter särskilt för att främja en hållbar utveckling? |  |  |   |   |
| Innebär miljöproblem?  |  |  | X | <p>Tillkommande bostadsbebyggelse förväntas ge en lokalt ökad trafikbelastning vilket kan innebära en ökad klimatbelastning – dock är kollektivtrafiken till området god.</p> <p>Planerad exploatering ökar permeabiliteten i området genom att delar av området öppnas upp med grönytor. Trots detta beräknas mängden dagvatten öka till följd av förväntad kraftigare nederbörd vid framtida klimatscenario. Stora mängder dagvatten kan påverka både intilliggande fastigheter och recipienter, kan en helomfattande lösning för dagvattenhanteringen arbetas fram förväntas dock påverkan på fastigheter och recipient begränsas. Genomförd dagvattenutredning visar på att det finns lösningar för dagvattenhantering som inte ger en påverkan på recipient.</p> <p>Eventuell påverkan på grundvatten vid länshållning av schakter vid anläggningsarbeten kan innebära risker både med avseende på sättningar (markförhållanden) och förorenings-spridning som behöver beaktas och hanteras på lämpligt vis. Utöver detta kan stora förändringar i grundvattenflöden uppstå till följd av utschaktning av de sandiga jordarna i området vilket ytterligare kan påverka förorenings-spridning och risk för sättningar.</p> <p>Sättningskänsliga områden inom föreslaget planområde som behöver beaktas vid anläggningsarbeten. Då stora mängder jord behöver schaktas ur är det av vikt hur dessa schaktmassor tas omhand – med avseende på hantering, föroreningshalter, transporter och återanvändning. Detta blir avgörande för vilken total miljöpåverkan som är att förväntas av genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Länsstyrelsens EBH-stöd visar på potentiellt förorenade område intill föreslaget planområde – föroreningar inom föreslaget planområde bör undersökas. Potentiellt förorenad mark inom föreslaget planområde föreslås hanteras av exploatör vid genomförande av detaljplanen. Föroreningar i mark behöver utredas och hanteras på adekvat vis för att undvika påverkan på miljö och hälsa.</p> |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  | Buller, ökad trafikbelastning och störningar kan uppkomma vid anläggningsarbeten. Dessa arbeten är begränsade tidsmässigt och såvida gällande riktlinjer i relation till de olika påverkansfaktorerna hålls bedöms påverkan bli liten. |
|--|--|--|--|--|

| Faktor  | Påverkan |  |       | Kommentar   |
|---|----------|--|-------|---|
|   | Stor     |  | Liten |   |
| Bedömningskriterier bilaga 4, MB  |          |  |       |   |
| Har betydelse för genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.                        |          |  | X     | Liten betydelse   |
| Sannolikheten, varaktigheten och frekvensen av påverkan och möjligheten att avhjälpa den. |          |  | X     | Omvandlingen av området och påverkan på dess karaktär är permanent. Likaså blir påverkan på nödvändig infrastruktur permanent.<br>I övrigt sker påverkan framför allt vid till exempel anläggningsarbeten – dessa ses dock som begränsade i omfattning och tid.                               |
| Påverkans gränsöverskridande art.   |          |  | X     | Dagvattenhantering är av gränsöverskridande art och beroende på vald lösning för dagvattenhantering kan påverkan på andra områden bli både positiv och negativ. I detta fall bedöms dock dagvattenhanteringen kunna ske inom föreslaget planområde och påverkan på andra områden som minimal. |
| Riskerna för människors hälsa eller för miljön.   |          |  | X     | Riskerna för människors hälsa eller för miljön bedöms som små   |
| Påverkans storlek och fysiska omfattning.   |          |  | X     | Påverkans storlek och fysiska omfattning bedöms som liten då området redan i dagsläget är exploaterat   |
| Vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade  |          |  | X     | Liten betydelse   |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljö kvalitetsnormer, kulturarvet etc. |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

| Faktor   | Påverkan |  |       | Kommentar   |
|--|----------|--|-------|---|
|  | Stor     |  | Liten |   |
| Bedömningskriterier bilaga 4, MB   |          |  |       |   |
| Påverkan på områden eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. |          |  | X     | <p>Planområdet angränsar riksintresseområden för naturvård och friluftsliv samt Natura-2000 området vars värden är strakt kopplade till Ätran och dess vattenknutna värden. Bostadsbebyggelsen sker inom tätort på redan exploaterad mark. Värdena bedöms inte påverkas negativt av bostadsutvecklingen.</p> <p>Planområdet överlappar riksintresset för rörligt friluftsliv men då området redan är ianspråktaget bedöms inte genomförandet av detaljplanen påverka riksintresset.</p> |

Kommunstyrelseförvaltningen

Martin Berntsen  
Kommunekolog