



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för skola, bostäder och verksamheter
Tröinge 3:107 m fl
Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2022-03-08

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2020-09-15 §245 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för en ny skola, bostäder samt verksamheter inom planområdet. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-11-30 § 305 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2021-12-09 till 2022-01-12 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2021-11-08 av Metria. 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 denna redogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum.

SAMMANFATTNING

Under granskningen inkom 18 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst buller för delar av de föreslagna bostäderna, där det bör säkerställas att riktvärdena för trafikbuller klaras i detaljplanen. Det framförs även att utnyttjandegrad för skoltomten bör regleras, för att undvika alltför stor exploatering eller för stor andel hårdgjord mark. Det efterfrågas även bestämmelser om bebyggelsens lägsta golvnivå samt förbud mot att bygga källare. Det har även framförts förslag om att de grova ekarna inom planområdet bör förses med skyddsbestämmelser. Synpunkter har framförts gällande placeringen av Rotevägens infart samt placering av skolans parkering och bussangöring.

Vidare efterfrågas tydligare underlag vad gäller lokaliseringsprövning för ianspråktagande av jordbruksmark. Även förtydligande av trafikanalysen och påverkan på Trafikverkets väg 767 efterfrågas.

1. LÄNSSTYRELSEN 2022-01-21

Yttrande:

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 förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, se mer under rubriken trafikbuller.

Trafikbuller

I bullerutredningen (WSP 2021-12-03) sägs att: Ekvivalent ljudnivå på några fasader som vetter mot väg 767 beräknas högst nå 61 dBA vilket överskrider 3§ 1 i trafikbullerförordningen och ställer krav på att uppfylla 4§ 1–2. Maximal ljudnivå på flerbostadshuset beräknas till högst 86 dBA på fasader som vetter mot ny väg inom planområdet. För att klara kraven kan byggnadsformen ändras så att långsidan löper med längs väg 767 så att det möjliggörs att lägenheter kan uppfylla hälften av bostadsrummen mot en tyst sida på ett enklare sätt. Alternativ kan inglasade balkonger utformas för fasader mot sydväst och nordväst. Alternativ för att klara 60 dBA ekvivalent ljudnivå på samtliga fasader kan byggnaderna flyttas några meter mot öst.

Enligt 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är riktvärdet 60 dBA vid fasad för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad. Om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA eller 65 dBA för bostäder upp till 35 m² vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Utformningen av skärmar får inte utföras på så sätt att skärmen kan anses vara en del av fasaden. Länsstyrelsen anser att ett förslag med inglasad balkong som åtgärd mot trafikbullret inte kan accepteras. Som stöd för denna bedömning hänvisas till en dom från Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) daterad 2013-01-07, mål nr P1241-12. I det målet upphävdes en detaljplan i Helsingborgs kommun där det enligt planen skulle byggas en dubbelskalsfasad för att klara trafikbullret. Enligt MÖD:s bedömning kommer den skalfasad som detaljplanen från Helsingborg förutsätter, att utgöra en del av byggnaden och blir därför byggnadens egentliga fasad. MÖD delade Socialstyrelsens uppfattning att bullret i så fall ska mätas vid den yttre fasaden och inte mellan de två fasaderna.

I samrådsredogörelsen säger kommunen: Den framtagna bullerutredningen föreslås uppdateras utifrån aktuellt bebyggelseförslag. Vid behov görs justeringar avseende bebyggelsens placering eller utformning. Det kan även vara aktuellt med åtgärder för att säkerställa godkända ljudnivåer.

Länsstyrelsen anser fortfarande att det även bör säkerställas att riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras i detaljplanen.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

RÅD ENLIGT 2 KAP. PBL

Natura 2000

Länsstyrelsen anser att det har förtydligats kring Natura 2000 i planhandlingarna. I avsnitten om MKN och dagvatten beskrivs påverkan på Ätran. Kommunen nämner dock inte Natura 2000 i de texterna så därför kvarstår följande synpunkter från samrådet:

I samrådsredogörelsen anges på sidan 8 att kommunen avser förtydliga planbeskrivningen angående den bedömda dagvattenbelastningen på Ätran till följd av planen, både avseende flödesmängder och föroreningshalter. I linje med denna ambition bör texterna om MKN vatten och dagvattenhantering uppdateras med en tydlig koppling till Ätran som Natura 2000-område och de naturvärden området syftar till att bevara. I dessa stycken nämns inte Natura 2000.

Dagvatten

I bilaga 2 till VA-utredningen anges att det finns ett grönstråk med dagvattenhantering dike/bäck centralt i planområdet väster om skolan. Denna anläggning finns sedan inte med i själva förslaget till VA-plan. Det framgår inte tydligt varför denna anläggning har förkastats och vilken inverkan detta har på möjligheterna att omhänderta dagvattnet i de sydöstliga delarna av planområdet.

Arkeologi

Den östra delen av planområdet har underkastats en arkeologisk utredning inom ramen för ärendet 431-6794-2019. Denna utredning visade att det arkeologiskt utredda området inte innehöll några under mark dolda fornlämningar som var i behov av ytterligare arkeologiska insatser. Den västra delen av planområdet har inte underkastats någon arkeologisk utredning, men Falkenbergs kommun har till Länsstyrelsen inkommit med ansökan om arkeologisk utredning, ärende 431-3653-21, och beslut om bifall med villkor fattade av Länsstyrelsen 2021-10-18. Den arkeologiska utredningen av den västra delen av planområdet är inte genomförd ännu men ska genomföras innan den detaljplanelagda ytan kan tas i anspråk för avsett ändamål.

Jordbruksmark

Länsstyrelsens synpunkter gällande i anspråkstagande av jordbruksmark kvarstår från samrådet. Att ta annan mark i anspråk har inte utretts i avseendet jordbruksmark men lokaliseringsprövning är gjord utifrån andra aspekter. Det redovisas inte om utredning om att ta annan mark än jordbruksmark i anspråk finns i tidigare arbeten men kommunen anser frågan utredd i tidigare planarbeten.

Gestaltning och planbestämmelser

Länsstyrelsen är fortfarande tveksam till avståndet mellan bostäderna och verksamheterna i den sydvästra delen av planområdet. Nockhöjden på verksamheterna har efter samrådet höjts till 11 meter vilket ytterligare påverkar bostäderna genom skuggning och insyn. Det är bra att kommunen tagit fram en skuggstudie men den visar att bostäderna blir påtagligt skuggade av verksamheterna nere i det sydvästra hörnet.

Plankartan saknar fortfarande reglering av utnyttjandegrad för skoltomten som även har användningen centrumändamål. Utan någon begränsning av byggrätten riskerar den stora ytan att bli alltför hårt exploaterad vilket kan påverka friytan för skolan och förskolan.

Social robusthet

Att planbeskrivningen kompletterats med en tydligare beskrivning av hur trygghet, barnrätt- och jämställdhetsperspektivet beaktas i planarbetet och att det kommer beaktas i det fortsatta projekteringsarbetet är bra.

Med fördel kan även det brottsförebyggande perspektivet beaktas i planen på ett liknande vis, bakgrund till och stöd för detta hänvisas till tidigare yttrande. I frågor om brottslighet och brottsförebyggande åtgärder kan kommunen ta stöd av dess brottsförebyggande samordnare samt kommunpolis som kan bidra med kompetens kring frågor om brott och trygghet och som även har lokalkännedom om omfattning och former av brott och otrygghet i kommunen.

Övrigt

Synpunkter från Trafikverket ska beaktas.

Kommentar:

Trafikbuller

Plankartan föreslås förses med en planbestämmelse för att säkerställa att riktvärdena om trafikbuller klaras för bostadsbebyggelsen i detaljplanen.

Natura 2000

Planbeskrivningen föreslås förtydligas gällande påverkan på Natura 2000-området, till följd av ökad dagvattenbelastning och dagvattenföroreningar, utifrån slutsatser från miljökonsekvensbeskrivningen.

Dagvatten

Dagvattenhantering i grönstråket väster om skolan utgör inte en förutsättning för omhändertagande av dagvatten i planområdet och därför finns det inte med i bilaga 3 som visar föreslaget VA-system. Dock utgör ytan en möjlig plats för öppen dagvattenhantering som kan nyttjas för att ta hand om dagvatten från gatan och som annars skulle hanteras i dagvattenledning under gatan eller inom trädens växtbäddar längs gatan. Bestämmelsen allé föreslås justeras till att dagvatten från gatan tillåts omhändertas i planteringsytorna.

Jordbruksmark

Frågan om ianspråktagande av jordbruksmark förslås förtydligas i en lokaliseringstudie för detaljplaneområdet.

Gestaltning och planbestämmelser

Riktlinjen om 5 timmars sol vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9 och 17 (vintertid) bedöms kunna uppnås inom bostadskvarteret öster om verksamhetskvarteret i granskningsförslaget. För att förbättra förutsättningarna inom bostadskvarteret föreslås dock att prickmarken inom verksamhetskvarteret utökas något.

En bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea inom användningsområdet för skola- och centrumändamål föreslås införas, för att undvika en alltför stor exploatering. Största sammanlagda byggnadsarea inom användningsområdet föreslås regleras till 20 000 m². Det ger en marginal för att kunna uppföra ytterligare bebyggelse utöver den bebyggelse som illustreras i planhandlingarna. Det ger detaljplanen en flexibilitet inför framtiden, om användningen av skolområdet förändras exempelvis.

Dessutom föreslås att en bestämmelse om andel infiltrerbar mark inom användningsområdet införs. Bestämmelsen föreslås reglera att minst 20 % av användningsområdet ska utgöras av infiltrerbar mark, vilket innebär att skolområdet inte enbart kan utgöras av hårdgjord mark. Sannolikt kommer en större andel av tomten att utgöras av infiltrerbar mark vid utbyggnad av skola och skoltomten. Bestämmelsen ger en flexibilitet vid eventuellt förändrad användning av tomten i framtiden.

Social robusthet

Planbeskrivningen föreslås utvecklas om hur planen beaktat det brottsförebyggande perspektivet. Dessa frågor kommer att hanteras i projekteringen och synpunkterna skickas vidare till skolprojektörerna.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2022-01-20

Yttrande:

Tidigare samråd

2021-05-18 yttrade Trafikverket vid samrådsskedet och undrade om verkets basmodell används i kommunens trafikmodell. Om modellerna är olika, hur jämföra de till varandra. Prognosår bör vara 20 år efter planområdet tas i bruk. Trafikverket ansåg att det är oklart om figur 20 visas köllängd vid 90 percentil.

Trafikverket ansåg att lokaliseringen av cykeltunneln är acceptabel. Fortsatt samråd krävs vid projekteringen.

Bullerutredningen hanterar enbart skolans etablering och redovisa inte att kommunen har beaktat bullerfrågan och att bebyggelsen kommer klara bullerförordningar. (TRV 2021/49252)

2019-11-18 redovisade Åtgärdsvalsstudie: väg 767 Falkenberg att trafikplats Tröingeberg skulle gynnas av mitträcke, accelerationsfält och justering av refuger på

anslutande vägar för att förhindra korsande i plan och underlättar utfart på väg 767. (TRV 2019/14632)

Trafikverket har godkänt att Falkenbergs kommun själva gör genomförbarhetsstudien avseende GC-tunneln och de åtgärder som ska göras enligt ÅVSen på väg 767 vid trafikplats Tröingeberg enligt fyrstegsprincipen och gällande VGU.

Trafikverket har informerat att trafikutredningen för cirkulationsplatsen och dess påverkan på väg 767 behöver redogöra för prognosår 2045 (20 år från det att cirkulationsplatsen ska tas i bruk) och att nytt uppräkningsstal finns. (TRV 2020/104136)

Infrastruktur

Väg 767 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken, eller primär väg för farligt gods men ingår i funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 80km/tim och trafikmätning från 2015 visar 9322 fordon per dygn, varav 641 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde

Trafikverket har tagit del av trafikanalys 2021-12-02 och anser att det är svårtolkat. Det är fortfarande svårt att avgöra om alternativen håller i 90-percentilen istället för 85-percentilen.

Trafikverket anser att trafikfrågor kopplat till planförslaget måste hanteras innan planförslaget antas. Det är viktigt att kommunen säkerställa att väg 767 tål trafiken som planförslaget kommer att alstra samt att trafiksäkerhet för bilister samt oskyddade trafikanter säkras.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Det föreslagna utformningsalternativet håller i 90-percentilen enligt trafikanalysen. Trafikanalysen förtydligas gällande detta.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2022-01-12

Yttrande:

Lantmäteriet har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras

2.3 Bygglovsnämnden 2022-01-04

Yttrande:

Bygglovsnämnden har tagit del av granskningsremissen gällande nya stadsdelen Tröingedal. Under samrådsremissen skickade bygglovsnämnden in en del syn-

punkter om utformning och gestaltning bland annat. Med stöd av granskningshandlingarna gör bygglovsnämnden bedömningen att de synpunkter som bygglovsnämnden hade i samband med samrådet har tillgodosetts, förutom en.

Den synpunkten som inte tillgodosetts är att bygglovsnämnden såg det önskvärt med en mer tvingande placering av skolbyggnaderna på fastigheten som är avsedd för skola. Då byggnadernas utformning enligt illustrationsplanen har förändrats sedan samrådet faller bygglovsnämndens synpunkt i förhållande till den illustrationsplan som redovisades i samrådet.

Bygglovsnämnden har inga ytterligare synpunkter att ge och ställer sig därför positiva till förslaget.

Kommentar:

Noteras

2.4 Falkenberg Energi AB 2021-12-17

Yttrande:

Falkenberg Energi (FE) har tagit del av tidigare remiss för detaljplan Tröinge 3:107. FE kommer att använda tre områden reserverade i planen för transformatorstationer. FE kommer också att bygga ut infrastrukturen med såväl 0,4 kV som 10 kV elkabel för att klara ökade krav på kapacitet i elnätet som förverkligande av planen innebär.

Det är viktigt att detaljplanen förverkligas eftersom en del av de planerade elkablarna i de i detaljplanen planerade vägarna skall användas och anslutas i ny projekterad mottagningsstation i Falkenberg (arbetsnamn Falkenberg Östra) under 2024.

Kommentar:

Utbyggnationen av transformatorstation och ledningsnät kommer att samordnas vid ledningsprojekteringen i samband med detaljplanens genomförande.

2.5 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2022-01-12

Yttrande:

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

Förorenad mark

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer att planområdet är tillräckligt utrett och konstaterar att saneringsåtgärder krävs inom vissa delar av planområdet. Vi bedömer att förslagen på åtgärder i rapporten Översiktlig miljöteknisk mark- och sedimentundersökning inom del av fastighet Tröinge 3:107, Falkenbergs kommun reviderad version 2021-12-17 är rimliga. Vi bedömer att det är rimligt att planen anger att "Startbesked får inte ges för byggnation förrän marken är sanerad till känslig markanvändning".

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat planområdet samt potentiellt förorenade områden i anslutning till planområdet. Vi bedömer att inga undersökningar av angränsande EBH-objekt; Felix Lundgrens plantskola ID 177892, Falkenbergs

Cementgjuteri AB id 107626, Olof Benjaminsson, skrot, Falkenberg id 107365 eller Ålyckans handelsträdgård id 177913 krävs.

Felix Lundgrens plantskola och Ålyckans handelsträdgård är plantskolor som ligger ca 70 m och 200 m utanför det södra delarna av planområdet. I den södra delen av planen kommer befintlig gång- och cykelväg samt grönområden planläggas. Vid plantskolor förväntas föroreningar främst i form av bekämpningsmedel, dessa föroreningar är starkt bundna till markpartiklar och bedöms ha mycket låg spridningspotential. På grund av avståndet till planområdet, föroreningarnas spridningspotential samt användningsområdet av planen i de södra delarna bedömer vi att dessa två objekt inte behöver undersökas inom ramen för denna detaljplan.

Olof Benjaminsson, skrot, Falkenberg är en skrothandlare och objektet ligger utanför planområdet i anslutning till gång- och cykelbanan i planområdets södra delar. Vid skrotverksamhet förväntas föroreningar främst i form av metaller och oljor. Metaller har låg spridningspotential men en viss påverkan av grundvatten kan finnas. I detta fall bedöms eventuell påverkan av grundvattnet inte påverka planområdet då grundvattens flödesriktning bedöms vara från planområdet mot Åtran. Till följd av föroreningarnas spridningspotential samt användningsområdet av planen i de södra delarna bedömer vi att objektet inte behöver undersökas inom ramen för denna detaljplan.

Falkenbergs Cementgjuteri AB finns markerad i EBH-kartan i den norra delen av planområdet, under arbete med planen har det konstaterats att objektet är felaktigt markerat i EBH-kartan. Objektets placering ska enligt uppgifter från verksamhetsutövaren vara ca 1 km bort vid EBH-objektet Cementgjuteri i Tröinge (id 107675). Falkenbergs Cementgjuteri AB bedöms därför inte påverka planområdet och inga undersökningar av objektets påverkan av planområdet krävs.

Vi bedömer att inga vidare undersökningar av grundvatten i planområdets norra delar krävs då grundvattenundersökningar har utförts vid F.d. kommunalt reningsverk Tröingeberg ID 195658 samt objektet Gamla AB Kromverken ID 107336 runt år 2008 i samband med/inför saneringsåtgärder vid Gamla AB Kromverken. Dessa undersökningar visade på låga halter av föroreningar i grundvattnet. Vi bedömer att dessa undersökningar är tillräckliga för att göra bedömningen att inga vidare undersökningar eller åtgärder krävs i avseende på grundvatten.

Vi vill uppmärksamma att den senast reviderade rapporten "Översiktlig miljöteknisk mark- och sedimentundersökning inom del av fastighet Tröinge 3:107, Falkenbergs kommun" inte finns bifogat i granskningshandling till planen. Att rapporten med revidering 2021-11-19 används som underlag påverkar inte slutsatsen att saneringsåtgärder krävs eller vad saneringsmålen ska vara, dock finns det i rapporten reviderad 2021-11-19 felaktiga riskbedömningar samt felaktiga exponeringsscenario.

Närliggande hästverksamhet

Enligt Folkhälsomyndigheten rekommenderas ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter (stall, hästhagar, paddock) och bebyggelse. Halten hästallergen utomhus minskar relativt snabbt med avståndet från hästverksamheter men i vindriktningen och i öppen terräng kan låga halter påvisas längre bort från källan.

Vindriktning, topografi och andra ridåer (exempelvis skog) kan påverka skyddsavståndet. Förutom hästallergener kan hästverksamheter även ge upphov till olägenheter för människors hälsa i form av lukt från hästar och gödselhantering samt problem med flugor.

Enligt samrådshandlingarna så kommer stallet att ligga 75 meter från närmaste bostadskvarter inom detaljplanen. Det framgår inte av planhandlingarna om några förebyggande åtgärder planeras mellan bostäderna och djurhållningen. Med tanke på områdets karaktär anser därför miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att avståndet mellan bostäder och hästverksamheten blir för kort.

Skol- och förskoleverksamhet

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vill poängtera vikten av placering av skolans och förskolans byggnader, dels för att uppnå optimalt skydd mot buller, men även för att uppnå kriterier för solskydd (ute och inne) och bra förutsättningar för placering av friskluftsintag i utbildningslokalerna.

Genomförd bullerutredning visar att riktvärden för både ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå klaras för hela skolgården (yta avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet). Detta ser vi som positivt och vi har inga ytterligare synpunkter kring detta.

Det är viktigt att utegården planeras och utformas så att solskyddet fungerar redan vid uppstart av skol- och förskoleverksamheten och det är extra viktigt här eftersom den största delen av planområdet är öppen jordbruksmark i dagsläget. Vid planering av träd för att uppnå skydd mot solens strålar är det viktigt att tänka på trädens utformning och storlek samt hur fort träden växer. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vill även belysa att det vid nybyggnation är viktigt att beakta att stora fönsterpartier i byggnader ger mycket dagsljus, men på samma gång ställer större krav på lösningar för att hålla värmen ute från lokalerna.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att det är viktigt att redan vid framtagandet av detaljplanen synliggöra risken för störning från skol- och förskoleverksamhet vid bostäderna, eftersom dessa planeras relativt nära varandra.

Buller vid bostäder

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att det är viktigt att gällande riktvärden uppfylls för de bostäder som kommer att byggas samt även på de uteplatser som eventuellt kommer anläggas. Det framgår i bullerutredningen att, för att klara riktvärden (vilket inkluderar både ekvivalenta och maximala ljudnivåer), kommer byggnader och uteplatser behöva utformas på särskilda sätt. Det framgår exempelvis att det kommer behövas höga krav på utformning av fasad, fönster och glaspartier för att säkerställa att riktvärden klaras inomhus. Det framgår även hur man bör utforma byggnader för att klara riktvärden vid fasad samt vid uteplatser. Det är viktigt att slutsatserna i bullerutredningen inte glöms bort i senare skeden utan att det är underlag för hur bostäder/uteplatser anläggas i slutändan samt att kraven införs i plankartan.

Det framgår i bullerutredningen att det planeras byggnader för verksamheter som kan komma att skärma av byggnader för bostäder och ge en lägre ljudnivå (dock ska

detta inte inkluderats i aktuell beräkning). Vi kvarhåller vad som sagts i tidigare yttrande att bullerskydd i form av verksamhetsbyggnader förutsätter att byggnaderna för verksamheter byggs innan bostäderna. Detta då bullerkraven kommer vara aktuella så fort bostäderna uppförts, man kan inte tillgodoräkna sig verksamhetsbyggnader som bullerskydd så länge de inte är uppförda.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser också att det är rimligt att utgå ifrån att samtliga bostäder inom planområdet, både befintliga och de som planeras att uppföras, ska klara gällande riktvärdena för trafikbuller. De åtgärder som görs för att skapa en god ljudnivå ur trafikbullersynpunkt för de planerade bostäderna ska även inkludera befintliga bostäder. De befintliga bostäderna bör inte ha en högre ljudnivå enbart för att de redan finns på platsen. Åtgärder som görs för att få en god ljudmiljö bör därför inkludera samtliga bostäder inom planområdet.

Luftkvalitet

Planbeskrivningen innehåller ingen beskrivning eller bedömning av luftkvaliteten för skolområdet och bostäderna inom planområdet. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning och bedömning av vilka påverkansfaktorer som finns och kommer uppstå i samband med genomförande av planen för de boende och för elevers vistelse inom skolområdet.

Skydd av grova ekar

Inom planområdets norra del finns en samling grova ekar med höga naturvärden (se detaljerad beskrivning i tidigare yttrande) och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i tidigare yttrande framfört att dungen ska sparas som helhet för att skydda dessa naturvärden.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen är positiva till att det nya förslaget tar större hänsyn till träden och har en målsättning att de ska bevaras. Nämnden kan dock notera att det inte ges några garantier för att träden ska sparas och att träden inte heller har försetts med något särskilt skydd genom planbestämmelser i plankartan såsom t.ex. skyddsbestämmelser eller marklovspflicht. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att det av planbestämmelserna ska det framgå att träden inte får fällas eller skadas, då det endast är plankartan som är juridiskt bindande, och att beslut om undantag ska hanteras restriktivt i genomförandeskedet.

Masshantering

Man bör i ett tidigt skede planera och verka för att massor som uppstår vid utbyggnad av planområdet ska kunna återanvändas på lämpliga sätt, utan risk för människors hälsa och miljön. I de fall man kan se att massor behövs för exempelvis anläggningsändamål eller att skapa lekmiljöer och rekreationsytor inom planområdet kan man återanvända massor om man kan visa att de inte innehåller föroreningar som innebär risk för människors hälsa eller miljön och om man har ett planerat återanvändningssyfte med sig in i byggnationsskedet.

Även om man inte anser att det är möjligt att reglera detta i plankartan skulle planbeskrivningen kunna skapa förutsättningar genom att man redan i planprocessen visar på att man i ett tidigt skede kan ha med sig resurshushållningsperspektivet även när det gäller masshantering.

En översiktlig masshanteringsplan skulle kunna identifiera de platser, byggnationer och processer där massor kan uppstå. Vidare kan man även se vilka platser som man kan förvänta sig att man planerar för kuperad terräng för lek- och rekreation och där massor kan behövas, om sådana planer finns.

Kommentar:

Förorenad mark

Inför antagande av planen kommer den bifogade rapporten avseende föroreningar att bytas ut till den senast aktuella, med revideringsdatum 2021-12-17.

Närliggande hästverksamhet

Sedan granskningshandlingarna togs fram har det framkommit att de hästar som finns i närheten av planområdet hålls i stallet på fastigheten Tröinge 2:21. Den byggnaden ska rivas i och med detaljplanens genomförande och stallet kommer då att försvinna. Inte heller hagar eller paddockar inom Tröinge 2:21 eller 2:20 kommer nyttjas efter att hästarna flyttat från stallet.

Skol- och förskoleverksamhet

De inkomna synpunkterna beaktas i pågående projektering av skolbyggnader och skolgård. Den föreslagna placeringen av skolbyggnaderna innebär att de fungerar som ett bullerskydd mellan skolgården och kringliggande bostäder.

Buller vid bostäder

Plankartan föreslås förses med en planbestämmelse för att säkerställa att riktvärdena om trafikbuller klaras för bostadsbebyggelsen i detaljplanen. Vid kommande bygglovsskede kommer det att kontrolleras att utformning av byggnader och uteplatser/balkonger uppfyller gällande riktlinjer för buller. I den framtagna bullerutredningen finns ingen verksamhetsbebyggelse med i beräkningarna. Utredningen visar att det är möjligt att klara bullerkraven för tillkommande bostäder oavsett om verksamhetsbebyggelse uppförs eller inte. Den befintliga bebyggelse som finns inom planområdet kommer att försvinna i och med detaljplanens genomförande och frågan om bullerskydd för befintliga bostäder är inte aktuell.

Luftkvalitet

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med detaljplanen och i avgränsningen av den bedömdes luftkvalitet inte utgöra en miljöaspekt som kan komma att påverkas i betydande grad, till följd av detaljplanens genomförande.

Skydd av grova ekar

Sedan samrådet har plankartan justerats så att merparten av ekarna ligger inom allmän plats natur. Ekarna bedöms vara skyddade av att de står inom kommunal mark som kommunen har rådighet över. Den största av ekarna utgör ett särskilt skyddsvärt träd, enligt naturvårdsverkets definition. Det innebär ett extra skydd för det trädet då det krävs samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, vid åtgärder som väsentligt kan skada trädet. Plankartan föreslås förses med en upplysning om detta.

Masshantering

I detta skede finns flera osäkra faktorer som för det svårt att ta fram en masshanteringsplan. Det är exempelvis oklart om schakt för underjordiska parkeringar kommer ske eller hur stor del av massorna som är förorenade och ska föras bort. Kommunen eftersträvar alltid att ha en bra massbalans i sina projekt och frågan kommer att beaktas i fortsatt projektering och genomförande av detaljplanen. Återanvändning av massor föreslås ske inom t.ex. skolgården och parken där de kan nyttjas som en del i gestaltningen. Återanvändning av massor inom området kan endast ske förutsatt att de är fria från föroreningar.

2.6 Räddningstjänsten 2022-01-11

Yttrande:

Utifrån det planförslag märkt granskningshandling, upprättat 2021-04-06 med revideringsdatum 2021-11-30, som delgivits, önskar Räddningstjänsten framföra följande rörande aktuellt planförslag:

- I aktuell revidering av planförslag anges möjligheten att bygga underjordiska garage med överbyggda bjälklag. Räddningstjänsten vill belysa att vid t ex körbara gårdsbjälklag så är det viktigt att projektörer beaktar och dimensionerar bärande element för belastningar av tyngre fordon så som räddningsfordon.
- Räddningstjänsten ställer sig väldigt positiv till de utformningsaspekter gällande de trygghet och säkerhetsskapande i anslutning till skolområdet som lyfts fram i planbeskrivningen.

I övrigt har inte räddningstjänsten något att erinra i ärendet.

Kommentar:

Framkomlighet och dimensionering för räddningsfordon kommer att beaktas i kommande bygglovsskede.

2.7 Kultur- teknik och fritids nämnden 2022-01-27

Yttrande:

Beslut

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar

1. Tillstyrka planförslaget

Motivering av beslut

Förslaget kommer att innebära förändringar av huvudmannaskap från enskilt till kommunalt för att säkerställa drift- och underhåll av en del gång- och cykelvägar i befintligt bostadsområde på nedre Tröingeberg samt för hela Hällinge Ringväg.

Gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet under väg 767 omregleras från gata till gång- och cykelväg. Ny gång- och cykeltunnel under väg 767 kopplar samman Fajans och det nya planområdet.

Planen möjliggör cirkulationsplats samt hållplatslägen för kollektivtrafik på väg 767 på sikt.

Utfartsförbud mot Hällinge Ringväg söder om skolan samt mot nya bostäder i öster. I bostadsområdet begränsas antalet utfarter till två.

Parkering inom respektive fastighet enligt p-norm.

Ingen kollektivtrafik planeras i området, men planen möjliggör timglashållplats i anslutning till skolan.

Rotegatans infart flyttas något västerut och rundkörningsmöjlighet för bussar tas bort vid Trollmarksvägen.

Samtliga synpunkter från kultur-, fritids och tekniknämnden från samrådet har beaktats för gata och trafik. Kommentar till plan- och bygglovsavdelningens samrådsyttrande från BUN; ”Säkra gång- och cykelpassager kommer att anordnas och cykel prioriteras i korsningar” – Prioritering betyder trafikjuridiskt cykelöverfart då cyklar inte prioriteras i cykelpassage. Det innebär större behov av yta än passage. Det är inte planerat för cykelöverfarter.

Skyddsvärt träd inom område NATUR (beskrivet som hagmark): det bör undersökas om det krävs samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för de åtgärder och grävarbeten som kommer att ske inom 15 gånger stamdiametern från stammen eller två meter utanför kronans dropplinje.

Ekar och skyddsvärt träd inom område NATUR (beskrivet som hagmark): vid mark- och grävarbeten krävs ett skyddsavstånd för skyddsvärt träd (ek) och övriga ekar inom område NATUR som angränsar till område VÅG2. Alla åtgärder inom 15 gånger stamdiametern eller två meter utanför kronans dropplinje ska utföras med metoder som är skonsamma och gynnar trädets fortsatta tillväxt.

Transformatorstation inom område PARK: se om möjlighet finns att flytta transformatorstation inom parkområde. Önskvärd placering i anslutning till väg och inte centralt i parken.

Kommentar att ta med i fortsatt projektering: ytor i vägmiljö utformas för biologisk mångfald och med extensiv skötselnivå kopplat till de kompensationsåtgärder och nya gröna spridningsstråk som står beskrivet i planbeskrivningen.

Ekonomi

Kommunen bekostar utbyggnad och iordningställande av allmän plats. MEX hanterar investeringskostnaderna inom planen och KFT hanterar investeringskostnaderna i anslutning till planen. I anslutning till planen krävs 2,1 Mkr för att säkerställa trafiksäkerhet och tillgänglighet för barns skolvägar.

Drift- och underhåll för gata beräknas öka med 200 Tkr årligen.

Drift- och underhåll för park- och kustenheten beräknas öka med 270 Tkr/år och kostnader för etableringsskötsel under 3 år, 340 Tkr/år.

Kommentar:

Träden inom NATUR kommer i möjligaste mån bevaras. Om kommunen blir tvungade att ta ned eller göra åtgärder på skyddsvärda träd kommer det enligt gällande regler att genomföras samråd med länsstyrelsen. Informationen om träden och krav på samråd föreslås införas i planbeskrivningen och på

plankartan. Vid grävarbeten intill övriga träd inom NATUR kommer det ske med försiktig schaktning och kontroll av rotutbredningen, för att så långt det går undvika att skada träden.

Transformatorstationen inom parken är placerad en bit ifrån bil- och cykelväg för att undvika att stationen hamnar i siktlinjen när man går- och cyklar längs med den nya lokalgatan mellan skolan och flerbostadshuskvarteret. Stationen avses kunna nås från den gång- och cykelväg som planeras anläggas i parkens norra del. E-området och transformatorstationen föreslås flyttas något norrut för att hamna närmare den föreslagna gång- och cykelvägen. I granskningsförslaget är stationen illustrerad några meter ifrån gång- och cykelvägen.

2.8 VIVAB 2022-01-11

Yttrande:

Vatten och avlopp

I samråds yttrandet efterlyste Vivab en planbestämmelse som reglerar fastigheternas lägsta golvnivå: "Lägsta nivå av överkant för färdigt golv ska vara beläget minst 0,4 m över mark i förbindelsepunkt". Vivab förordar fortfarande att en sådan planbestämmelse införs.

Vivab förordar en planbestämmelse som reglerar förbud mot att anlägga källare införs. Enligt samrådsredogörelsen bör källare tillåtas för att ge möjlighet att uppföra underjordiska garage för flerbostadshuset. Som kompromiss föreslår Vivab att ett generellt förbud att anlägga källare införs men att detaljplanen medger byggnation av underjordiska garage för flerbostadshuset. Vivab vill dock upprepa att man generellt avråder från att underjordiska konstruktioner byggs pga. översvämningsrisken, men om så ändå sker, ska byggnadens dränering av säkerhetsskäl pumpas till dagvattennätet, och spillvattnet från källarplan ska pumpas till det allmänna spillvattennätet. Golvbrunnar i underjordiska garage ska anslutas till det allmänna spillvattennätet efter rening i godkänd oljeavskiljare.

För att förtydliga syftet med E-området där en framtida avloppspumpstation eller dylikt ska anläggas, föreslår Vivab en bestämmelse som reglerar högsta nockhöjd. Lämplig högsta tillåtna nockhöjd föreslås till 8 meter.

I samrådshandlingen fanns en planbestämmelse som reglerade maximal andel av hårdgjord yta för skoltomten, som nu har utgått. Vivab förordar att en sådan bestämmelse införs för övriga bostads- och verksamhetsområden.

Avfallshantering

Det är bra att texten om avfallshantering har kompletterats. Det framgår inte av plankartan var avfallsutrymmen ska placeras, eftersom det är ett skolområde där barn vistas är det extra viktigt att tänka på trafiksäkerheten och att sophämningsfordonen kan hållas utanför själva skolområdet.

Kommentar:

Vatten och avlopp

En ny bestämmelse om lägsta golvnivå föreslås införas på plankartan. 0,3 meter bedöms som tillräcklig marginal.

Källare för underjordiskt garage bör kunna möjliggöras inom kvarteren avsedda för flerbostadshus och därför är det inte lämpligt att ha en bestämmelse som förbjuder källare här. Det föreslås att förbud mot källare införs för de två kvarteren där det avses uppföras radhus, parhus eller kedjehus (benämnda kvarter E och F i planbeskrivningen) samt för kvarteren för verksamheter och skola/centrumändamål.

Planbeskrivningen föreslås kompletteras med information om hantering av dränering- och spillvatten från källare, enligt VIVABs uppmaning ovan.

Det föreslås förtydligas i planbeskrivningen att den föreslagna pumpstationen utgörs av en liten byggnad. Någon bestämmelse kring höjd behöver därför inte införas i plankartan. En nockhöjd om 8 meter bedöms som osannolikt högt för denna typ av byggnad och nockhöjden kommer troligen att bli några meter lägre, liknande den befintliga pumpstation som finns i närheten.

En bestämmelse om infiltrerar mark inom användningsområdet skola föreslås införas. Bestämmelsen föreslås reglera att minst 20 % av användningsområdet ska utgöras av infiltrerbar mark. Sannolikt kommer en större andel av tomten att utgöras av infiltrerbar mark vid utbyggnad av skola och skoltomten. Bestämmelsen ger en flexibilitet vid eventuellt förändrad användning av tomten i framtiden. För bostads- och verksamhetskvarteren bedöms det olämpligt att föra bestämmelse om infiltrerbar mark då det finns en större osäkerhet kring hur dessa kvarter kommer att exploateras och utformas. För samtliga bostadskvarter finns bestämmelser som reglerar största sammanlagda byggnadsarea, vilket styr att exploateringen inte blir för omfattande.

Avfallshantering

I projekteringen av skolan beaktas frågan om sophämtning. I aktuellt förslag kommer hämtningen att ske mellan skolbyggnaden och den nya lokalgatan väster om samt vid den stora parkeringen längs Hällinge Ringväg. Alltså inte inom skolgården avsedd för vistelse.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Energidistribution AB, 2022-01-05

Yttrande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget nytt att tillägga, utan hänvisar till tidigare yttrande och dialog.

Kommentar:

Noteras

3.2 Kulturmiljö Halland, 2021-12-21

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende för yttrande och har inga invändningar mot förslaget.

Kommentar:
Noteras

3.3 Telia/Skanova, 2021-12-08

Yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen då det av planbeskrivningen framgår att Skanova har ett antal kabelanläggningar som berörs/måste flyttas i samband med planens genomförande och då det av planbeskrivningen även framgår vad som avgör vilken part som ska bekosta erforderliga flyttningar.

Kommentar:
Noteras

3.4 Vattenfall AB, 2021-12-09

Yttrande:

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för del av Tröinge 3:107 m.fl. och lämnar följande yttrande.

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

Kommentar:
Noteras

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2022-01-12

Yttrande:

Rörbecksgatan har tidigare yttrat sig över rubricerat förslag till detaljplan, samrådshandlingar 2021-04-06.

Bakgrund

Fastigheten är belägen mitt emot föreslaget huvudsakligt planområde, på andra sidan väg 767. Fastigheten är idag obebodd liksom större delen av planområdet.

Enligt Planförslaget avser Falkenbergs kommun bland annat att genom fastighetsreglering lösa in delar av Fastigheten för dels anläggande av GC-väg, dels breddning av väg 767. Åtgärderna anses vara nödvändiga delar i att genomföra Planförslaget. GC-vägen mellan Tröingedal och Fajans behövs för att minska väg 767:s barriäreffekter. Breddningen av väg 767 behövs för att Trafikverket ska kunna bygga accelerationsfält.

Sammanfattning och förslag på åtgärder i korthet

Sammanfattningsvis kan konstateras att Fastighetens användningsområde kan likställas med de områden i planområdet som planläggs som "Detaljhandel utom han-

del med livsmedel", "Kontor" och "Verksamheter". Kommunens förslag till fördjupad översiktsplan gör inte heller någon skillnad mellan Fastigheten och nämnda områden som omfattas av planområdet. Tvärtom är kommunens avsikt att användningen av Fastigheten och fastigheten på motsatt sida om väg 767 ska vara likvärdig, dvs. mångfunktionell bebyggelse. En sådan användning av Fastigheten är dessutom lämplig utifrån Fastighetens placering och övriga förutsättningar och en naturlig följd av kommunens avsikter och uttryckliga syften i såväl Planförslaget som förslaget till fördjupad översiktsplan.

Mot bakgrund av ovanstående och vad som redogörs för nedan menar Rörbecksgatan att planområdet ska utökas till att omfatta hela Fastigheten för ändamål som avser detaljhandel utom handel med livsmedel, kontor och verksamheter.

Rörbecksgatan har inte att ansöka om planbesked för planläggning av Fastigheten eftersom Planförslaget, i vilken Fastigheten ska inkluderas, har initierats av kommunen och är ett pågående planarbete.

Kommunen och Rörbecksgatan bör ingå ett planavtal som reglerar villkoren för planläggningen.

Utöka planområdet till att omfatta hela fastigheten Falkenberg Östra Gärdet 1:22

Av skäl som anges nedan är Rörbecksgatan av uppfattningen att Planförslagets planområde ska utökas till att omfatta hela Fastigheten. Lämpliga ändamål för användningen av Fastigheten är detaljhandel utom handel med livsmedel, kontor och verksamheter. För att lämpliga ändamål ska kunna uppnås för Fastigheten behöver Planförslaget möjliggöra nämnda användning av Fastigheten. Med undantag för den del av Fastigheten som ska lösas in av kommunen och omfattas av GC-vägen, ska Fastigheten utgöra kvartersmark och Rörbecksgatan fortsatt vara ansvarig för Fastigheten.

Rörbecksgatan har inte att ansöka om planbesked

I samrådsredogörelsen, upprättad 2021-06-22, har kommunen bemött Rörbecksgatans sedan tidigare ingivna yttrande över de aktuella samrådshandlingarna. Kommunen ser positivt på Rörbecksgatans ambitioner att utveckla Fastigheten och bekräftar att Fastigheten är utpekad för mångfunktionell bebyggelse i samrådsförslaget för fördjupad översiktsplan för Falkenberg stad.

Kommunen anser att Rörbecksgatan måste ansöka om planbesked för att få Fastigheten planlagd. Kommunen föreslår, av formalia- och tidsskäl, att Fastigheten inte inkluderas i det aktuella Planförslaget.

Av förarbetena till bestämmelsen om planbesked i plan- och bygglagen 5 kap. 2 § (prop. 2009/10:170) framgår att bestämmelsen syftar till att privata aktörer ska kunna få ett förhandsbesked om en kommun har för avsikt att börja ett planarbete eller inte. Bakgrunden till regleringen i bestämmelsen är bland annat att utvecklingen över tid har inneburit att planläggning i allt högre grad har startats genom initiativ från enskilda byggherrar och exploatörer och inte på initiativ från kommunen.

Bestämmelsen om planbesked bedöms inte vara tillämplig på ett redan av kommunen initierat, men inte färdigställt, planarbete.

Bestämmelsen om planbesked är således inte aktuell när en kommun har initierat ett planarbete, likt Planförslaget. Planförslaget har initierats av kommunen vilket innebär att kommunen har möjlighet att utöka planområdet till att omfatta hela Fastigheten och detta utan något föregående planbesked.

Inkludering av Fastigheten i Planförslaget är lämplig

Som framgår av Rörbecksgatans tidigare ingivna yttrande och vad som sägs i detta yttrande jämte samrådsredogörelsen - är en utökning av planområdet lämplig med hänsyn till bland annat Fastighetens ändamål, placering och samhörighet med Planförslaget i övrigt.

Av planbeskrivningen sidan 6 kan följande sammanfattande syfte med Planförslaget utläsas.

"Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny skola och förskola samt bostäder och verksamheter. [..] Vidare är ett syfte med planförslaget att säkerställa och bygga ut nya gena och trygga gång- och cykelvägar inom och genom planområdet. Utbyggnadsområdet utgör en utvidgning av staden och det är viktigt att skapa kopplingar och samband med intilliggande områden. [..] Detaljplanen utgör den första etappen av utbyggnaden inom Tröingedal och det är viktigt att i detaljplanen säkerställa en flexibilitet och en möjlig fortsatt utveckling av området, vid eventuellt kommande detaljplaner. [...] Planområdet är idag i princip obebyggt och utgörs övervägande av öppen jordbruksmark samt skogsmark till viss del."

Fastigheten är belägen mellan det befintliga området Fajans och det nya området Tröingedal. Fajans är i dagsläget bebyggt och till största del utvecklat med bostäder medan Tröingedal befinner sig i en utvecklingsfas. Fastigheten är, precis som större delen av planområdet, obebyggd. Fastighetens placering och övriga förutsättningar medför att användningsområdet för Fastigheten kan likställas med användningsområdet för fastigheten på motsatt sida av väg 76 7 som ingår i planområdet.

I kommunens förslag till fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad, samrådsversion 2021-04-13, framgår att kommunens avsikt är att Fastigheten, liksom områdena belägna mitt emot Fastigheten på motsatt sida av väg 767, ska utgöras av så kallad "mångfunktionell bebyggelse". Sådan mångfunktionell bebyggelse kan bland annat avse kontor och annan kommersiell verksamhet. Kommunen likställer följaktligen Fastigheten med de områden som i Planförslagets plankarta är markerade som "Detaljhandel utom handel med livsmedel", "Kontor" och "Verksamheter".

Planläggning av Fastigheten inom ramen för Planförslaget medför inte att Planförslagets syfte förändras eller motverkas. Tvärtom, genom att Fastigheten inkluderas i Planförslaget, kan Planförslagets syfte om att knyta ihop Tröingedal med intilliggande områden uppnås.

Av planbeskrivningen sidan 6 framgår att kommunen avser att knyta ihop Tröingedal med intilliggande områden. Fajansområdet är ett sådant område som genom Planförslaget får en naturlig och lämplig koppling till Tröingedal genom den föreslagna GC-vägen som möjliggörs genom kommunens inlösen av del av Fastigheten.

Den nya GC-vägen kommer således medföra en ökad tillgänglighet mellan dessa områden. En naturlig följd av detta är att området för hela Fastigheten, som är belägen mellan Tröingedal och Fajansområdet, hanteras i samma detaljplan.

Genom att utöka planområdet med hela Fastigheten, och inte endast den del som behövs för GC-vägen, kommer kommunen kunna knyta ihop områdena Tröingedal och Fajans. Detta är i enlighet med och bör ses som ett led i kommunens - såväl i Planförslaget som i förslaget till fördjupad översiktsplan - önskan om en utveckling av och ett samband mellan dessa områden.

Mot bakgrund av att Fastighetens placering och övriga förutsättningar kan likställas med fastigheten på motsatt sida om väg 767 som ingår i planområdet och att kommunens avsikt i förslaget till fördjupad översiktsplan är att Fastighetens användningsområde - liksom den nämnda fastigheten på motsatt sida om väg 767 - ska vara "mångfunktionell bebyggelse", bör en naturlig följd av detta vara att inkludera Fastigheten i planområdet. En sådan naturlig utökning av planområdet strider inte mot Planförslagets syfte utan är snarare helt i linje med kommunens avsikt med planområdet och Fastigheten dels i Planförslaget, dels i förslaget till fördjupad översiktsplan.

Enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser och plan- och bygglagens bestämmelser om hänsyn till allmänna och enskilda intressen ska ett område användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade. Med hänsyn till Fastighetens beskaffenhet och läge samt föreliggande behov är Fastigheten lämplig för verksamheter.

Parterna kan ingå ett planavtal om villkoren för planläggningen

Rörbecksgatan önskar ingå ett planavtal med kommunen gällande villkor för planläggning och inkludering av Fastigheten i Planförslaget. Genom att Rörbecksgatan och kommunen ingår ett planavtal kan parterna komma överens bland annat om en tidplan som medför att Planförslaget kan genomföras i enlighet med ursprunglig tidplan.

Kommentar:

Kommunen vidhåller att fastighetsägaren behöver inkomma med en ansökan om planbesked avseende planläggning av fastigheten. Uppstarten av aktuell detaljplan föregicks av ansökan och positiva planbesked för de områden som ingår i detaljplanen. Förfarandet med planbesked föregår alltid planläggning i Falkenbergs kommun. Oavsett om förslaget ligger i linje med intilliggande detaljplaner och/eller kommunens översiktsplaner. Oavsett om det är kommunen eller en privat exploatör som initierar och/eller äger marken.

Ett av de huvudsakliga målen i detta detaljplanarbete är att möjliggöra för en ny skola inom Tröingeberg, vilken är planerad att stå klar 2025. För att klara tidplanen behöver detaljplanen antas i början av 2022. Arbetet med aktuell planförslag har pågått i över två års tid och ett stort antal utredningar har tagits fram för att visa på lämpligheten. Det är således inte tidsmässigt möjligt att inkludera hela Östra gårdet 1:22 i detaljplaneområdet då det skulle fördröja planarbetet med ytterligare utredningsbehov för att visa på markens lämplighet, skissarbete med mera. Efter granskningen av detaljplanen får

endast mindre justeringar av planförslaget göras. En utökning av planområdet med Östra Gärdet 1:22 skulle dessutom betraktas som en väsentlig ändring. Det skulle innebära att granskningskedet skulle behöva göras om, vilket ytterligare skulle fördröja planarbetet.

Med hänsyn till detta föreslås Östra gärdet 1:22 inte inkluderas i aktuellt planförslag. Fastighetsägaren är istället välkommen att inkomma med ansökan om planbesked för planläggning av fastigheten.

4.2 Sakägare 2, 2021-12-28

Yttrande:

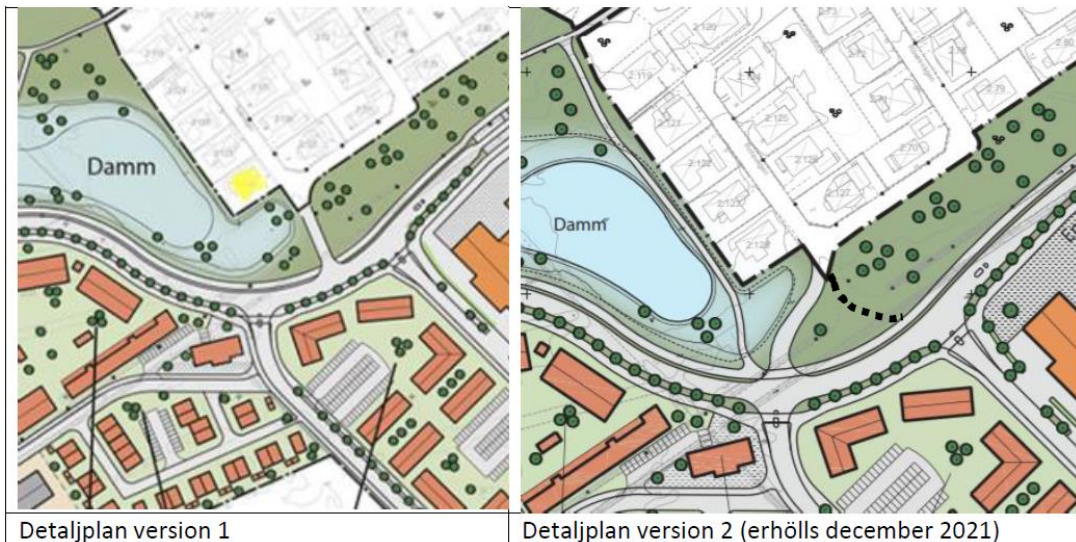
Vi vill härmed lämna synpunkter på den uppdaterade detaljplanen. Det nya förslaget till Tröingedal innefattar en cykelväg utmed fastigheterna på Rotevägen. Det har vi inga synpunkter på. Tag enbart hänsyn till att sovrummen på flera av fastigheterna är placerade med fönster mot den nya dammen, så att belysningen inte stör eller att mängden bänkar/uppehållsområden kan minimeras precis på den sträckan nära husen.

Däremot ser vi en kraftig försämring i att vägen ut från Rotevägen/Rösesvägen är omplacerad. Istället för en grön buffertzona samt förlängd utfartsväg mot det nya området, som vi tyckte var kanon i det tidigare förslaget, innebär det nya förslaget att björkarna utanför vår fastighet huggs ner och ersätts med en utfartsväg. Vår öppna omgivning är redan kraftigt begränsad av att lägenhetshuset kommer så nära oss, men skall vi dessutom behöva få ännu högre trafikpåverkan?

Redan idag påverkas våra barn av trafiken på Rote- och Rösesvägen (enda huset med mindre barn) och vi som föräldrar är redan idag bekymrade. Vi markerar alltid när våra barn är ute på gatan av den anledningen, för att öka medvetenheten bland de som kör bil. Förslaget till den nya utfartsvägen gör att körande från Rösesvägen inte behöver svänga märkbart och därmed till och med öka hastigheten förbi vår fastighet. För att inte tala om att ljudet och utsikten från altan och trädgård.

Vi föreslår att förslaget för detaljplanen återgår till det föregående förslaget, med en rät utfartsväg från Rote- och Rösesvägen. Om tanken är att utfartsvägen skall löpa an till en fyrvägskorsning föreslår vi att kurva vägen svagt och dra den till höger (istället för vänster) och därmed löpa an den till korsningen vid skolan istället (se streckad linje på högra bilden). Då utfartsvägen förlängs blir det ingen skillnad för boende på Rösesvägen heller, då kurvan kommer efter skogsdungen.

Är det HELT omöjligt att återgå till tidigare förslag vill vi be er om att säkerställa en mindre vall, plank eller rejält med växtlighet för att kompensera. Samt att en ny bullerstudie genomförs då den WSP genomförd är gjord på det gamla förslaget.



Kommentar:

Vid utformning av cykelvägen mellan den nya dagvattendammen och fastigheterna längs Rotevägen kommer hänsyn att tas till de intilliggande bostadstomterna. Belysning planeras att finnas längs gångvägen intill dammen, men belysningen kommer inte att riktas mot bebyggelsen utan mot gång- och cykelvägen och dammen.

Sedan samrådet har höjdsättningen av gator samt dagvatten- samt skyfalls- hantering studerats vidare. Området längs Hällinge Ringväg, vid de sydvästligaste villorna på nedre Tröingeberg, riskerar att redan i nuläget översvämmas vid händelse av kraftiga skyfall. Den stora dagvattendammen samt kringliggande ytor föreslås tillskapas för att skydda både befintlig och tillkommande bebyggelse från skyfall. I nuläget ligger Rotevägen för högt för att skyfallsflödena ska kunna passera över vägen och ta sig västerut till den nya dammen. Det är inte möjligt att sänka vägen tillräckligt mycket i dess befintliga läge, då Rotevägens anslutning till Hällinge Ringväg skulle bli alltför brant. Rotevägens infart föreslås därför flyttas något västerut i granskningsförslaget, för att kunna sänka gatan så att skyfallsflöden kan passera till dagvattendammen och översvämningsytan väster om gatan. Samtidigt som man får en fungerande anslutning till Hällinge Ringväg. Inför antagandet har vägen kunnat justerats något, så att vägens kurvatur går lite längre söderut/österut än vad som var föreslaget i granskningsförslaget. Vägen kommer då ligga lite längre ifrån fastigheten Tröinge 2:128. Infartsvägen har även fått en något skarpare kurva i planhandlingarna till antagandet vilket kan bidra hastighetssänkande.

Den nya infarten hamnar mitt för en av de nya lokalgatorna inom detaljplanen vilket även har trafiksäkerhetsmässiga fördelar, jämfört med om gatuanslutningarna ligger förskjutna från varandra. Att dra vägen österut till korsningen vid skolan bedöms inte lämpligt då det i detaljplanen görs plats för en framtida busshållplats framför skolan. Det är inte lämpligt med en fyrvägs-korsning i direkt anslutning till busshållplatsen.

Kommunen avser spara så mycket som möjligt av befintliga kvaliteter i form av vegetation inom planområdet. Bedömning från tidig projektering är att

björkarna bör kunna sparas. Om björkarna eller annan vegetation inom planområdet behöver tas ner är avsikten att vegetation ska återplanteras, och det finns budgeterat för det i detaljplanen.

Flytten av Rotevägens infart innebär inga förändringar ur bullersynpunkt. Omfattningen av trafiken på Rotevägen är begränsad och bedöms inte öka till följd av detaljplaneförslaget. Beräkning av bullernivåer har gjorts för de större vägarna, såsom Hällinge Ringväg och väg 767, vilka ligger kvar i samma läge oavsett justering av Rotevägen.

4.3 Sakägare 3, 2022-01-03

Yttrande:

Nedan mail med funderingar och synpunkter skickade vi angående den första granskningshandlingen till detaljplan för Tröingedal (se yttrande i samrådsredogörelse). Kvarstår gör vår oro inför att skolområdet kommer väldigt nära inpå Hällinge Ringväg.

Planen innebär nu att skolans parkering och bussangöring läggs mitt framför vår infart och tomt till Sörbackavägen. Större parkeringsytor, kanske i synnerhet vid skolor, blir många gånger blir en samlingsplats för ungdomar, bilar, mopeder etc, även utanför skoltid. Detta faktum tillsammans med att huvudentrén på skolan ligger strax intill, ökar väsentligt **vår önskan om att skolområdet läggs längre in på tomten**, gärna med en "grönområdesremsa" likt den vi har på vår sida Ringleden.

Vi är oroliga för ljudbilden, både på och utanför skoltid, och vill ha med i noteringarna att ev. korrigerande åtgärder kan åberopas när bygget är klart och det finns en klarare bild över hur allting blev. 70 meter är inte så mycket när man ser på det från de närmaste villornas perspektiv.

Vi är för skolan och vad förnyelsen av området kan bära med sig, men vill kunna bo kvar med känslan av "vår sida" och möjligheten av att fortsatt vara granne med landsbygd och öppna fält. Precis det som gjorde att vi en gång valde att bosätta oss här och att vi trivts så bra.

I övrigt känner vi fortsatt likt som i nedan mail, av det som fortfarande är aktuellt för förslaget (se yttrande i samrådsredogörelse).

Kommentar:

Inför föreslagen placering av skolan och dess parkering och bussangöring har det gjorts en sammanvägd bedömning av skolans behov, trafiksäkerhetsfrågor, trafikflöden och andra aspekter för att få till en bra lösning. En placering av skolbebyggelsen längs Hällinge Ringväg innebär att skolbyggnaderna bidrar till att skärma av ljud från skolgården mot den befintliga bebyggelsen norr om Hällinge Ringväg. Föreslagen placering av skolbebyggelsen bidrar även till att skapa en så stor sammanhängande skolgård som möjligt. Jämfört med om bebyggelsen hade placerats längre söderut. Hällinge Ringväg och grönremsan ger en distans till befintliga bostäder från parkeringen och skolan.

Det finns inte möjlighet att i detaljplanen styra hur parkeringsplatsen kommer att nyttjas. Vanligtvis sker regelbunden rondering med bevakning av kommunens skolgårdar och liknande platser, på kvällar och helger. Frekvensen är beroende av vilket behov som finns på olika platser. Vid eventuella ordningsstörningar kommer detta att hanteras av polis eller annat ordningsväsende.

4.4 Sakägare 4, 2021-12-10

Yttrande:

Vi har tagit del av förslagen till detaljplan och har funderingar kring vissa punkter nedan.

Hur kommer detta att påverka oss? Hur tydliga har ni varit med all information, om hur det kommer påverka bostäder som blivit nämnda i detaljplanen då överklagar-rätten inte gäller efter granskningstiden?

Vi bor och äger fastigheten Östra Gärdet 1:58 som är bara några få meter ifrån väg 767 som redan idag tillför stora problem pga förhöjda bullernivåer ifrån vägtrafiken. Detta påverkar oss som bor här omkring otroligt mycket, (mätning har utförts och påvisat förhöjda bullernivåer). Hur ser ni på konsekvenserna för oss som bor här, av det flera hundra fler fordon beräknas att köra där varje dag? Vi tänker främst ur hälsoperspektiv, sovrum i huset som är närmst vägen, trädgård som ej kommer att gå att vistas i? Har ni någon åtgärdsplan för det?

Ni skriver även att bekämpning av den invasiva växten jätteslide pågår vilket inte stämmer fullt ut. Vi som fastighetsägare till huset på Hertig Valdemars Väg 40 har problem med jätteslide som vi själva försökt bekämpa sedan vi köpte fastigheten. Anledningen till att det finns en vetskap om dess existens vid området är pga att vi gjort en anmälan om det. En del av marken som redan idag är en befintlig GC-väg som ni önskar att breda (under E6 vid viadukten) är förekomsten av jätteslide väldigt stor, flera 100 kvm. Den delen sitter utan någon gräns ihop med vår mark. Aldrig har någon annan än vi försökt bekämpa jätteslidebeståndet som finns där. Kommunen som ni nämner har inte åtagit någon åtgärd för att försöka bekämpa även fast vi har anmält problemet.

Detta blir och är ett stort dilemma för oss då vi aldrig kommer lyckas bli av med invasiva växten om inte ni tar ansvar och använder rätt metod. Jätteslide växer sig över 2-3 meter på så lite som en vecka på sommaren, då täcker den stora delar av cykelvägen vid viadukten under gamla E6. Detta behöver ses över och en plan behöver upprättas.

GC-vägen som idag går under viadukten under gamla E6 används av oss och många andra som bor i området som bilväg dagligen för att ha möjlighet att ta oss till jobb m.m. Vi ser därför att den vägen förblir en bilväg för oss som bor här, för att kunna ta oss från dit vi behöver, att försvåra det är inte uppskattat. GC/bilvägen som går utanför vår infart behöver vi för att kunna köra våra fordon som bilar och tex traktorn vi använder flera gånger i veckan, då det inte finns någon annan väg för oss att köra ut från vår trädgård.

Kommentar:

Alla sakägare enligt fastighetsförteckningen, de som bedöms beröras av detaljplanen, har fått skriftlig information om detaljplanen i både samråds- och granskningskedet med information om att man kan lämna synpunkter på detaljplaneförslaget. Alla som har yttrat sig under samrådet eller granskningen har rätt att överklaga detaljplaneförslaget. Överklagande av detaljplaneförslaget kan dock göras först efter att planen har antagits.

Den tillkommande trafiken till följd av detaljplaneförslaget utgör en marginellt liten ökning av den totala trafiken längs väg 767 och vilket inte påverkar de nuvarande bullernivåerna längs väg 767. Anmälan av bullerstörningar kan göras till kommunens Miljö- och hälsoskyddsförvaltning. Ansvaret för buller som alstras från en väg eller spår ligger hos väghållaren, vilket innebär att det är Trafikverket som ansvarar för väg 767. Bullerskyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått ska enligt miljöbalken övervägas om olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte nås.

Idag saknas bra bekämpningsmetoder av parkslide som inte riskerar att sprida arten ytterligare. Avsaknad av bra bekämpningsmetoder och att parkslide inte är med på EUs lista över invasiva arter som kräver bekämpning, gör att kommunen i nuläget inte tar bort parkslide på kommunal mark. För frågor om parkslide kan kommunens Miljö- och hälsoskyddsförvaltning kontaktas. Planförslaget möjliggör en viss breddning av Hertig Valdemars väg. Dock planeras ingen breddning eller ombyggnation av vägen att ske i nuläget, bortsett från där vägen korsar Åtrastigen, på östra sidan av väg 767.

Hertig Valdemars väg kommer även fortsättningsvis att kunna nyttjas som utfart för biltrafik från Östra Gärdet 1:58, då delar av vägen planläggs som GATA₂. Därifrån går det att köra norrut. Söder om utfarten från Östra Gärdet 1:58 planläggs vägen som GC-VÄG, vilket endast tillåter gång- och cykeltrafik. Hertig Valdemars väg är smal och har begränsad sikt genom viadukten under väg 767 och det bedöms därför vara en viktig trafiksäkerhetsåtgärd att enbart tillåta gång- och cykeltrafiken längs denna del av vägen.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSENTER M FL

5.1 Övriga 1, 2022-01-02

Yttrande:

Utfarten från Rotevägen och Rösesvägen tillsammans med en gång- och cykelväg upplevs inte optimal. Detta kommer bli en mycket trafikerad väg där korsningen innebär en fyrvägskorsning samtidigt som en gång- och cykelbanan korsar vägen. Dvs en femvägskorsning, stor olycksrisk.

Den/de dammar som är planerade väster om Rotevägen upplev väldigt nära befintlig bebyggelse, samtidigt som det verkar vara en gång- och cykelväg med många barn som passerar, olycksrisk/drunkningsrisk. Vidare finns en stor farhåga för att dessa dammar kommer dra med sig en mygginvasion som idag inte finns i detta område.

De planerade 3-8 och 3-5 våningshusen som finns inritade på kartan känns felaktigt placerade. De kommer upplevas som en vägg för de befintliga husen på Rotevägen, den vänstra sidan på Rotevägen fick endast bebyggas av 1,5 plans villor. Det kommer bli en stor kontrast i områdets närhet, däremot att placera dessa i områdets bakkant ut mot åkrarna borde vara mer tilltalande.

Kommentar:

Trafiklösningarna inom planen har studerats vidare efter samrådet och en fyrvägs korsning bedöms vara den mest trafiksäkra lösningen vid Rotevägens infart. Att ha flera utfarter, förskjutna från varandra längs Hällinge Ringväg skulle innebära fler korsningspunkter längs gatan vilket är negativt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Vid anläggandet av dagvattendammarna kommer säkerhetsfrågor och gestaltning att beaktas med hänsyn till säkerhet. Falkenbergs dagvattendammar anläggs med flacka slänter för att ska minska risken för att trilla i och om så skulle ske ska det vara lätt att ta sig upp. Om det regnar stiger dammens vattennivå för att sedan sjunka till normalläge igen. Vattnet i dammarna omsätts, i och med att det finns ett in- och utflöde. VIVAB som ansvarar för dammarna upplever inte att det föreligger problem med att skadeinsekter, exempelvis myggor skulle främjas särskilt av våtdammar. Den yttre delen av dammen utgör en nedsänkt översvämningsyta som kommer att översvämmas vid extrema skyfall och normalt sett inte ha en vattenyta.

Bebyggelsen inom planområdet utgör en utvidgning av Falkenberg och stad och det finns en ambition om att skapa en stadsmässighet längs med Hällinge Ringväg då den kommer att fungera som huvudgatan in i Tröingedal. Därför bedöms det lämpligt att förlägga den högre bebyggelsen längs med Hällinge ringväg och lägre bebyggelse längre söderut där den gränsar mot den öppna åkermarken.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbestämmelse införs för att säkerställa att riktvärdena gällande trafikbuller klaras för bostadsbebyggelsen i detaljplanen.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande påverkan på Natura 2000-området, till följd av ökad dagvattenbelastning och dagvattenföroreningar.
- Planbestämmelsen *allé* förtydligas gällande omhändertagande av dagvatten.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande lokaliseringsprövning och avväganden för ianspråktagande av jordbruksmark.
- Prickmarken inom det södra verksamhetskvarteret utökas vid gränsen mot bostadsbebyggelsen.
- Planbestämmelse som reglerar största sammanlagda byggnadsarea inom användningsområdet för skola- och centrumändamål införs.
- Planbestämmelse som reglerar minsta andel infiltrerar mark inom användningsområdet för skola- och centrumändamål införs.
- Planbeskrivningen utvecklas om hur planen beaktat det brottsförebyggande perspektivet.
- Planbeskrivningen justeras angående hästarna och stallet i närområdet.

- Plankartan förses med en upplysning om att samråd enligt 12 kap. 6 § MB krävs vid åtgärder på eken klassad som skyddsvärt träd.
- E-området för transformatorstationen i parken flyttas norrut för att hamna närmare den föreslagna gång- och cykelvägen.
- Planbestämmelse om lägsta golvnivå införs på plankartan.
- Planbestämmelse om förbud mot källare införs för bebyggelsen, med undantag för flerbostadshuskvarteren. Planbeskrivningen förses med information om hantering av dränering- och spillvatten från källare.
- Infartsvägen till Rotevägen får en lite mer östlig dragning, vilket ändras i plankarta och illustration.
- Trafikanalysen förtydligas gällande att det föreslagna utformningsalternativet håller i 90-percentilen.
- Korsmark som möjliggör väderskyddad cykelparkering föreslås ersätta prickmarken längs den sydvästra delen av den föreslagna skoltomten.

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar kan antas.

7. 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 (s) efter namnet anger att synpunkten inkom i samband med samrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
Bygglovsnämnden (s, g)
Miljö- och hälsoskyddsnämnden (s, g)
Kultur-, fritids- och tekniknämnden (s, g)
VIVAB (s, g)
Sakägare 1 (s, g)
Sakägare 2 (s, g)
Sakägare 3 (s, g)
Sakägare 4 (g)
Övriga 1 (g)
Samrådsyttrande 4.3 (s)
Samrådsyttrande 4.4 (s)
Samrådsyttrande 4.5 (s)
Samrådsyttrande 4.6 (s)
Falkenbergs Naturskyddsförening (s)
Falkenbergs FF (s)
Föreningen Den goda jorden (s)
Näringslivet Falkenberg (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 § PBL, efter ett eventuellt antagande.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
Sakägare 1
Sakägare 2
Sakägare 3
Sakägare 4
Samrådsyttrande 4.3
Samrådsyttrande 4.4
Samrådsyttrande 4.5
Samrådsyttrande 4.6
Falkenbergs Naturskyddsförening (s)

PLANA VDELNINGEN

Rickard Alström
Ansvarig planarkitekt