



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för bostäder
Elddonet 2 m fl
Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2023-01-31

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2016-10-11 §289 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Elddonet 2 m fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-03-30 § 77 att godkänna koncept till samrådshandlingar för färdigställande och samråd.

Planförslaget har varit ute på samråd 2022-04-06 till 2022-05-04 och då varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida. Ett öppet hus med drop-in hölls 2022-04-20 mellan kl 18-20 på Skrea vandrarhem beach hostel, där ca 15 personer deltog.

Efter inkomna samrådssynpunkter reviderades/kompletterades planförslaget. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-10-18 § 233 att godkänna koncept till samrådsredogörelse samt ställa ut det reviderade planförslaget till granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2022-10-27 till 2022-11-24 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om underrättelse om granskning har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-03-24 rev 2022-10-18 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista. Detta brev översändes även till de deltagare som var på plats vid öppet hus och där undertecknade närvarolistan.

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

SAMMANFATTNING

Under granskningen inkom 14 yttranden från remissinstanser varav 6 med synpunkter och 2 skrivelser från fastighetsägare/hyresgäster i närheten.

Inkomna synpunkter berör främst behov av ökad förståelse av planens genomförande frågor och avtal samt att servitut behöver säkerställas mellan fastigheterna Elddonet 1 och 2. Därtill lyfts tveksamhet till den föreslagna utfarten från fastigheten mot Ängsstigen och oro för trafiksäkerheten längs Ängsstigen med bakgrund i dagens parkeringssituation och korsande gång- och cykelväg. Även olämpligheten att riva en väl fungerande och attraktiv anläggning av stor glädje och PR för Falkenbergs kommun ifrågasätts.

Frågor har därutöver lyfts avseende;

- Behov av förkortning av planens syfte
- Att överföring av mark från Elddonet till allmän plats ska ske utan ersättning och att exploatören bekostar förrättningen.
- Att krav på tillgänglighet/framkomlighet och funktion gällande räddningsvägar och avfallshantering tillgodoses.
- Att aspekter för brottsförebyggande och trygghetsskapande i fysisk miljö beaktas
- Att brandskyddsbeskrivning och övriga bygghandlingar förmedlas samt att ledningsägare blir kallade till ledningssamråd.
- Att användningsområdet för områdets dagvatten bör breddas samt information om ansvarsområde och kostnadsbild kopplat till VA och dagvatten

1. LÄNSSTYRELSEN 2022-10-28

Yttrande: Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Kommentar: Noteras

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2022-10-28

Yttrande: Trafikverket har inget att erinra

Kommentar: Noteras

2.2 Lantmäterimyndigheten 2022-11-23

Yttrande:

Lantmäteriet anger för plangenomförandet **viktiga frågor** för plangenomförandet:

- (1)Konsekvenserna av att genomförande avtal används behöver redovisas
Lantmäterimyndigheten framhåller att kommunen ska, då genomförandeavtal/ exploateringsavtal tecknas enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 PBL, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller

delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet förefaller vara utformad på ett tillräckligt tydligt sätt. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration.

- (2) Inrapportering av förbättringar av gränsers lägesosäkerhet.
Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet. De aktuella gränspunkterna finns inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

Följande delar av planen **bör** förbättras

- (3) Tydliggörande av innehållet i exploateringsavtalet
På s. 34 redovisas innehållet av exploateringsavtalet, samt hänvisningar till andra rubriker som förtydligar innehållet i exploateringsavtalet. Detta är bra. På s. 35 står också att fråga om överlåtelse av allmän platsmark mellan kommun och exploatör ska regleras i kommande exploateringsavtal. Dock görs ingen hänvisning till delen som berör ”inlösen och ersättning av mark”. Det kan också tydliggöras om några ekonomiska frågor ska hanteras i avtalet, och isåfall göra en hänvisning till det avsnittet.
- (4) Olika beteckning i lista och plankarta
I listan med planbestämmelser används beteckningen B för bostäder. Dock står det B2 i kartan. Se gärna över så att beteckningen i listan överensstämmer med beteckningen i kartan.
- (5) Redovisning av hur befintliga planer påverkas.
I planbeskrivningen finns på sidan 7–8 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagna detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.” Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar:

(1) Planbeskrivningen kompletteras med utförligare information kring konsekvenserna av genomförandeavtalet.

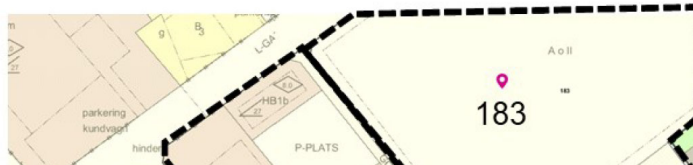
(2) METRIA anlitas av kommunen för sin registerkarta/grundkarta och enligt uppgift (mejl 20221209) ska nu denna inregistrering genomförts.

(3) Planbeskrivningen ses över.

(4) Plankartan justeras på så vis att bokstaven B flyttas - då nuvarande fastighetsbeteckningsnummer (2) tolkades samman som B₂, vilket var olyckligt.

(5) Planbeskrivningen, dat 2022-10-18, innehåller på s8 ovannämnda lydelse då synpunkten inkom från Lantmäteriet under samrådet.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2022-11-18

Yttrande: Barn- och utbildningsnämnden lyfte i yttrandet till samrådet farhågor kring parkeringssituationen i området samt utfarten från planområdet mot Ängsstigen. Av planförslaget framgår att spontanparkeringen längs Ängsstigen försvinner då vägbredden minskas. Det framgår emellertid inte om det kommer att råda parkeringsförbud längs Ängsstigen eller om antagandet enbart är kopplat till vägens minskade bredd. Det är nämndens uppfattning att det måste råda ett parkeringsförbud utefter Ängsstigen för att säkerställa att vägen är framkomlig till de verksamheter nämnden ansvarar för.

Avseende fastighetens utfart mot Ängsstigen ställer sig barn- och utbildningsnämnden fortsatt tvekan. Även om det blir parkeringsförbud längs Ängsstigen kommer trafiken inte minska vilket gör att de farhågor nämnden framförde i det tidigare yttrandet kvarstår.

I förslaget framhålls att Falkenbergss kommun parkeringsstrategi anger att allmänna parkeringar främst ska utgöras av samlade parkeringar än av gatuparkeringar. Vidare påpekas i förslaget att det nära skola och förskola finns ytterligare skäl att uppmantra anställda och föräldrar att välja andra färdmedel i syfte att minska biltrafiken och att som kommun agera som det föredöme inom hållbarhet som kommunens vision framhåller. Barn och utbildningsförvaltningen genomför under hösten och vintern 2022/23 en utredning om en eventuellt ny skola i Skrea/Ringsegård. I de fall en sådan skola etableras kommer Hjortsbergsskolans upptagningsområde minskas ner vilket gör att en större andel av eleverna kommer ta sig till sin skola med hjälp av cykel eller med en promenad. För förskolans del finns emellertid inget upptagningsområde, vilket gör att det kan finnas barn inskrivna som bor där inga alternativ till bil erbjuds. Det är verksamhetens ambition att erbjuda plats i förskola så nära hemmet som möjligt, men detta är ännu inte möjligt då det inte finns tillräckligt med förskoleplatser inom varje grundskolas upptagningsområde.

Vad gäller grundsärskolans angöring vill nämnden påpeka att verksamheten erbjuder elever från hela kommunen plats vilket gör att de allra flesta tar sig till och från skolan med hjälp av taxibuss.

Sammantaget belastas Ängsstigen redan idag med ett mycket stort antal bilar och då inte främst av föräldrar som lämnar barn i nämndens verksamheter utan framför allt

Utlåtande

Detaljplan för Elddonet 2 m fl

4 (13)

av boende i området. De flesta av dessa trafikrörelser sker när boende ska ta sig till och från sina arbeten, vilket inte oväntat sammanfaller med förskolans och grundskolans öppning och stängning. Lägg där till att många av de elever som cyklar till och från Hjortsbergsskolan kommer via de G/C-vägar som korsar eller går längs med Ängsstigen så kan slutsatsen inte bli annat än att belastningen på Ängsstigen redan är mycket hög, oaktat om det är möjligt att parkera längs den eller inte. Barn- och utbildningsnämnden vill därför vara tydlig med att uttala sin absoluta tveksamhet till den föreslagna utfarten från fastigheten mot Ängsstigen.

Kommentar:

Ett parkeringsförbud kan inte regleras i detaljplanen utan genom lokala trafikföreskrifter och upprättas vid behov efter detaljplanens genomförande.

Eftersom fastigheten är långsmal så skulle en lösning med endast in/utfart mot Hjortstigen innebära behov av en vändplats liksom bredare interngata och därigenom inte innebära en effektiv markanvändning i ett så pass attraktivt område som prioriteras i ÖP respektive FÖP.

Eftersom den huvudsakliga andelen trafik ut från planområdet mot Ängsstigen kommer att köra i riktning mot Hjortvägen påverkas inte framkomligheten runt förskola/skola och bidrar inte heller till konflikt vid befintlig gång- och cykelväg. Däremot kommer den nya gång- och cykelvägen längs Ängsstigen behöva korsas och i denna punkt blir trafiksäkerhet och siktförhållanden viktiga att säkerställa, oberoende ett parkeringsförbud.

2.4 Bygglovsnämnden 2022-11-23

Yttrande: Har inget ytterligare att tillägga från föregående yttrande under samrådet då alla utom en synpunkt tillgodosetts. Den synpunkt som inte tillgodosetts är om detaljplanens syfte som upplevs lång, invecklas och mer en del av planbeskrivningen än syftet. Första stycket borde räckas som beskrivning av detaljplanens syfte.

Kommentar: Rubriken och texten under Planens syfte på plankartan tas bort. Detta med stöd i kommunens pågående arbete för att tillgodose kravet från regeringen som bestämt att informationen i nya detaljplaner, från den 1 januari 2022, ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. I det arbetet står det klart att den juridiska kartan inte ska innehålla annan information än detaljplanen och tillhörande planbestämmelser och därför rensas plankartan på information som planens syfte och illustrationer.

2.5 Kultur- fritid och tekniknämnden 2022-11-28

Yttrande: Kultur-, fritids- och tekniknämnden tillstyrker ärendet med följande motivering.

Planområdet ligger i Hjortsbergs centrum, med gångavstånd till handel, service/skola samt 30 meter till kollektivtrafik. Planförslaget omfattar i huvudsak kvartersmark. Ett område längs Ängsstigen överförs från Elldonet 2 till allmän plats gata för att möjliggöra gång- och cykelbana, även längs Hjortvägens östra sida

överförs kvartersmark till allmän plats. Överföringen innebär en förbättrad sikt i korsningen Ängsstigen/Hjortvägen.

Utfartsförbud gäller mot Ängsstigen och Hjortvägen med begränsningen av en infart/utfart vardera till dessa gator.

Renhållningsfordon hämtar på kvartersmark och även räddningstjänsten kan angöra via interngata på kvartersmark.

Parkeringsnormen kan uppfyllas.

En bullerutredning visar att det är möjligt att med åtgärder uppfylla bullerkraven.

Ekonomi

Kommunalt huvudmannaskap innebär kostnader för iordningsställande, drift- och underhåll av allmän platsmark. Överföring av mark från Elldonet till allmän plats ska ske utan ersättning och exploatören bekostar förrättningen.

Kommentar: Motiveringen noteras.

Upplägg och kostnader regleras i enlighet med kultur-, fritid- och tekniknämndens yttrande i exploateringsavtalet som lyfts för beslut i samband med detaljplanens antagande.

2.6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2022-11-02

Yttrande: Miljö och hälsoskyddsförvaltningen har på uppdrag av miljö- och hälsoskyddsnämnden granskat handlingarna i ärendet och har inget att tillägg gällande förslaget till detaljplan i dagsläget.

Kommentar: Noteras

2.7 Räddningstjänsten 2022-11-08

Yttrande: Räddningstjänsten har tagit del av bifogade handlingar och har inget att erinra i granskningsremissen utöver räddningstjänstens tidigare yttrande med diarienummer 2022-000372.

Kommentar: I tidigare lämnat yttrande framförs krav på tillgänglighet/framkomlighet gällande räddningsvägar, såsom att avstånd för räddningstjänst, uppställning fordon och angreppsväg -ej får överstiga 50 meter inklusive bärrighet, lutning, höjd och bredd samt svängradie. Detta är möjligt att tillgodose i enlighet med gällande illustration. Fastighetsägaren har även beslutat om Tr2 trapphus för att klara utrymning. Kapaciteten i befintligt ledningsnät klarar avsett tryck för brandvatten i enlighet med rekommendationer om erforderligt vattentryck för brandvattenförsörjning, i VAV P114.

Räddningstjänsten rekommenderar vidare att beakta aspekter för brottsförebyggande och trygghetskapande i fysisk miljö och hänvisar till Boverket vägledning kring brott och trygghet i samhällsbyggnadsprocessen där bland annat situationsbaserad brottsprevention lyfts. I detta fall reglerar en planbestämmelse att entréen vänder sig mot huvudgatan och att överblickbara promenadvänliga gång- och cykelvägar sträcker sig nära bostadsbebyggelsen

med möjlig utblick från fönster och balkonger. Dessa gång- och cykelvägar är sammankopplade med kollektivtrafiken. Generellt innebär ett tillskott av bostäder nära Hjortsbergs centrum en större genomströmning av människor nära denna plats.

Räddningstjänsten önskar få ta del av brandskyddsbeskrivning och övriga bygghandlingar när dessa inkommer till bygglovsenheten, enligt förvaltningens handläggningsrutiner.

2.8 VIVAB 2022-11-20

VA och dagvatten

Yttrande: VIVAB önskar en komplettering i planbeskrivningen under avsnittet teknisk försörjning 5.6.

”Vivab har varit delaktig i framtagandet av dagvattenutredningen och tycker att detta är ett utomordentligt tillfälle att skapa en innovativ och hållbar lösning för nyttjande av dagvatten. I dagvattenutredningen under pkt 9.1 förslår utredarna att dagvatten ska samlas upp och användas för t ex spolning av toalett och bevattning. Vivab tycker att denna möjlighet är bra och därför bör framhållas i planbeskrivningen.”

VIVAB upplyser om att i det fall en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om VA-huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa. Fastighetsägaren är också skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans avgifter till VA-huvudmannen.

Vidare ges information om att det är Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) som är huvudman för de allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningarna samt va-anläggningar. Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) sköter driften av anläggningar och ledningsnät på uppdrag av FAVRAB.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB.

Avfallshantering

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshantering ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtvägar som skall tillämpas. Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i fraktionerna matavfall och brännbart, samt utrymme för utsortering av förpackningar som fr.o.m. 2027 ska samlas in bostadsnära. Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning.

Planförslaget innebär att sophämningsfordon når avfallsutrymmet via interngatan. Det är viktigt att svängradie och bredd på vägen är tillräckliga för fordonen. Radien vid vändplatser och svängradie för fordonen är 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör sophämningsfordonen vid tömning kunna disponera en

plats med bredd 4 meter. Vid nybyggnation bör dragvägen vid hämtning inte överstiga 10 m. Enligt förslaget är största byggrätt för miljörum 40 kvm, det är enligt Vivabs dimensioneringsunderlag i minsta laget för 50 lägenheter.

Kommentar:

VA och dagvatten

Detaljplanen förhindrar inte ett nytänk avseende omhändertagande av dagvatten. Detaljprojekteringen har att hantera möjligheterna att tillgodose ett breddat användningsområde. Planbeskrivningen har kompletterats med information om Vivab:s positiva inställning och syn på önskvärd utveckling.

Fastighetsägarna/exploatörerna har informerats om Vivabs yttrande gällande breddat användningsområde för dagvatten samt ansvarsområde och kostnadsbild.

Information om inlämning av VA-anmälan finns redan i planbeskrivningen.

Avfall

Fastighetsägaren/exploatören kommer med hänvisning till begränsat utrymme välja en avfallslösning bestående av moloker för hushållsavfallet samt ett miljöhus för övriga fraktioner. Det innebär att byggrätten inte justeras. Detaljprojektering av interngata och övriga mått är inte gjord men nuvarande förslag tillgodoser svängradien 9 m + 1,5 samt 4 m.

Följande angivna så kallade kommunala instanser har fått tillsänts sig underlaget enligt sändlistan utan att inkomma med synpunkter:

- Socialnämnden
- Funktionsrättsrådet (fd handikappersrådet)
- Kommunala Pensionärsrådet (KPR)
- Näringslivsavdelningen
- Destination Falkenberg
- Falkenbergs Bostads AB
- Falkenbergs Energi AB
- Trafik- och mobilitetsstrateg

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Nordion Energi, inkl Weum GAS och Swedegas AB, 2022-10-28

Yttrande: Nordion Energi, där Weum GAS och Swedegas AB ingår har tagit del av handlingarna. Nordion Energi har ingen erinran på planen då våra yttranden har tillgodosetts i samrådsskedet.

Kommentar: Noteras

3.2 Kulturmiljö Halland, 2022-11-17

Yttrande: Kulturmiljö Halland har inga synpunkter, likt tidigare yttrande under samrådsskedet.

Kommentar: Noteras

3.3 Telia/Skanova, 2022-11-01

Yttrande: Eftersom våra synpunkter i samrådsskedet har tillgodosetts har Skanova inget att erinra mot planen.

Kommentar: Noteras

3.4 Vattenfall Eldistribution , 2022-11-15

Yttrande: Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan. Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Kommentar: I samrådet hade Vattenfall Eldistribution ingen erinran då de inte hade några elanläggningar inom planområdet. Dvs inte heller någon erinran i granskningskedet.

3.5 Tele 2, 2022-10-26

Yttrande: Tele 2 har optoledningar i området och önskar bli kallad till samrådsmöte för ledningsägarna när så sker.



Kommentar: Fastighetsägare, exploatör, och dess projektledare har informrats om ovan. Ledningar ligger inom kommunens mark (gång- och cykelväg) i nordost och ansluter till grannfastigheten Elldonet 1 härifrån.

Följande angivna så kallade övriga remissinstanser har fått tillsänts sig underlaget enligt sändlistan utan att inkomma med synpunkter:

- EON Energidistribution AB
- Hallandstrafiken
- METRIA
- Polismyndigheten i Falkenberg
- PostNord Svergie AB
- FTI
- Telenor
- Ellevio
- IP-Only

FEAB har i en generell skrivelse till samhällsplaneringsavdelningen informerat om att det i alls pågående detaljplaner behöver ske en översyn kring hur elförsörjning går att lösa utan att kapacitetsökning/effektökningar.

Bland annat behöver förutsättningar ges för att kunna klara elförsörjning till laddplatser för elfordon. Sedan maj 2020 är laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen, PBF. Reglerna för uppförande av nya byggnader ska tillämpas om man söker bygglov eller gör en anmälan efter den 10 mars 2021. För att förenkla tillämpningen av reglerna har Boverket gett ut tillämpningsregler om exempelvis vilken typ av ladduttag som ska användas. Reglerna innebär i korthet:

- Nya bostadshus med fler än tio parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur (Förberedelse med tomrör eller liknande) till alla parkeringsplatser.
- Byggnader som inte är bostadshus och som har fler än tio parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur till 205 av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.
- För ouppvärmade byggnader avsedda för totalförsvaret ställs inga krav.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2022-11-09

Yttrande: Sakägare 1 noterar att den planerade gång och cykelbanan utmed Hjortvägen enligt planförslaget inte kan framdras inom fastigheten Elddonet 1. Detta kan endast bli möjligt efter ev. framtida planändring för Elddonet 1. Servitutet mellan fastigheterna Elddonet 1 & 2 skall bildas så att Elddonet 1:s möjligheter att bibehålla dränering, nödutgångar, fönster enligt hur det fungerar idag stipuleras i såväl i detaljplanen samt via servitut. Skulle fastigheten medvetet rivas (ej vid olycka som brand m.m.) skall servitutet mellan Elddonet 1 & 2 upphöra.

Kommentar: Detaljplanen innebär att allmän plats, gata breddas utefter Hjortvägen längs fastigheten Elddonet 2. Detta i syfte att få ett ökat handlingsutrymme för att möjliggöra gång- och cykelväg samt trafiksäker anslutning till busshållplats utefter Hjortvägen. I samband med framtida utveckling

av Hjortsbergs centrum är det korrekt att en ny planläggning krävs. I ett sådant arbete ingår att säkerställa en förlängning norrut av en gång- och cykelbana utefter Hjortvägen.

Fastighetsägarna till Elddonet 2 och Elddonet 1 är överens om att upprätta ett servitut som säkerställer nuvarande användande av respektive fastigheter tills dess att förändringar blir aktuella som en konsekvens av Hjortsbergs centrums utveckling. Exploatören ansvarar för att ett servitutsavtal tecknas med fastighetsägaren till Elddonet 1 och att ett servitut upprättas avseende rätten till utrymme för dränering och utrymning. Exploatören bekostar fastighetsbildningen för servitutet.

4.2 Sakägare 2 (hyresgäster), 2022-11-21

Yttrande: Uttrycker stor förvåning att ett höghus ska byggas på ”denna inklämda tomt” och ifrågasätter kommunstyrelsens uppfattning att detta skulle vara lämpligt. Ifrågasätter rivningen av en fungerande anläggning vilket hyresgästerna tycker är stor kapitalförstöring. Det är svårt att hitta ett bättre centralt läge för denna befintliga verksamhet som innebär god PR för Falkenbergs kommun.

Hänvisar till uppskattad tidigare verksamhet - vandrarhem för uthyrning till diverse idrottsklubbar, mest ungdomar, vilket varit mycket positivt. Hyresgästerna har varit i kontakt med flera ledare i olika föreningar som är väldigt positiva till att det finns ett sådant fantastiskt övernattningsställe med en närhet till olika aktiviteter såsom, fotbollsplaner, ishall, simstadion, tennis, ridhus, golf, Skrea strand, affärer inom cirka 1 kilometer. Detta är mycket attraktivt och något som Falkenbergs kommun borde värna. Vid informationsträffen fick hyresgästerna höra av kommunens representant att nuvarande verksamhet inte är ekonomiskt drivbart.

Gällande trafiken, som har påpekats från flera håll, så gavs beskedet att det har studerats. Vill framföra att numera används även grönområdeskanten utmed Ängsstigen för parkerade bilar. Problemen uppstår främst på morgontimmarna när barnen ska till förskola och skola. Det skulle inte bli bättre om det kommer fler hyresgäster där det är planerat som innebär att ännu fler parkerar sina bilar längs gatan (där det är gratis att stå). Hoppas även att gång- och cykelstigen, som korsar Ängsstigen, ses över i samband med byggnationen. Där har vi sett att olycksrisken är stor, än har det inte skett någon förändring, trots påstötning.

Kommentar: Nuvarande byggnader med pågående verksamhet är säkert en mycket uppskattad verksamhet för föreningslivet, lokalt, regional och kanske även nationellt. Fastighetsägaren har ändå velat vidareutveckla det attraktiva läget och inkom 2016 med begäran om en planändring. Med den utvecklingstakt och befolkningsökning som Falkenbergs kommun har att bemöta så har Hjortsbergs centrum utpekats som en lämplig plats för förtätning i enlighet med gällande översiktsplan (ÖP) och antagen fördjupad översiktsplan (FÖP) Falkenbergs stad. Exploateringen för bostäder inom fastigheten bidrar till att skapa ett framtida boende nära goda kollektivtrafikmöjligheter och övrig service som underlättar ett minskat bilberoende. Avvägningen till förmån för bostäder har i detta fall gjorts på bekostnad av nuvarande väl fungerande verksamhet. En möjlighet framöver kan vara att i likhet med andra kommuner

nyttja skolor, sommartid, för inkvartering i samband med läger och andra idrottsanknutna aktiviteter.

Se även kultur-, fritids, och teknikförvaltningens yttrande som belyser trafik- aspekterna.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSENTER M FL

Följande angivna så kallade intresseorganisationer och övriga intressenter har fått tillsänts sig underlaget enligt sändlistan utan att inkomma med synpunkter:

- Företagarna i Falkenberg
- Falkenbergs Näringsliv
- Hyresgästföreningen Falkenberg/Hylte
- RBI- Byggfakta

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

- planbestämmelsen om Bostäder (B) flyttas på kartan för ökad läsbarhet
- planens syfte kompletteras med ordet ”huvuddrag” i rubriken för att förtydliga även avsikten med vad ett genomförande av planen behöver förhålla sig till gestaltungs- mässigt.
- planbeskrivningen kompletteras med information om;
 - Konsekvenser på en mer detaljerad nivå, fastighetsrättsligt, ekonomiskt och tekniskt gällande genomförandet samt med ytterligare hänvisningar
 - kravet på en byggnad enligt planförslaget ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur vilket framgår av plan- och byggförordningen, PBF.
 - Vivab:s inställning och syn på omhändertagande av dagvatten.
 - Förtydligande att fastighetsägaren/exploatören planerar för underjordiska avfallsbehållare för hushållsavfallet och miljöhus för övriga fraktioner/återvinning.

Samhällsplaneringsavdelningen, planenheten, 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. Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten får alltid handlingarna tillsänt sig. Dessa kommer innan antagandet att meddelas i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

Förkortningen (s) efter namnet anger att synpunkten inkom i plansamrådet och (g) att synpunkten inkom under granskningen.

- Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (s)
- Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad (s, g)
- Barn- och utbildningsnämnden (s, g)

- Bygglövsnämnden (s, g)
- Kultur- fritids och tekniknämnden (s)
- Sakägare 1 (s, g)
- Sakägare 2 (s)
- Sakägare 2 (g)

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. Det är mark- och miljödomstolen som vid ett inlämnat överklagande klarlägger besvärsrätten.

- Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
- Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
- Sakägare 1
- Sakägare 2 (s)
- Sakägare 2 (g)

SAMHÄLLSPLANERINGSÄVDELNINGEN