



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för vård-, omsorgsboende och seniorboende för
Trädgården 8 m. fl.
Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2023-05-30

Kommunstyrelseförvaltningens planavdelning fick 2020-09-15 § 244 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Trädgården 8 m.fl. Planförfarandet har mellan samråd och granskning övergått från standard- till utökat förfarande. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-01-17 § 4 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2023-01-25 till 2023-02-22 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Granskningen annonserades i Hallands Nyheter 2023-01-25. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-01-08 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 detta granskningsutlåtande i koncentrerat och något redigerat skick (all saktext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum.

SAMMANFATTNING

Under granskningen inkom 21 yttranden, varav tre efter granskningstiden. Inkomna synpunkter berör främst säkerställande av avhjälpande markföreningar, säkerställande kring buller och beskrivning av kulturmiljö.

1. LÄNSSTYRELSEN 2023-02-16

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 enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

Det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se nedan om förorenat område.

Förorenad mark

Länsstyrelsen noterar att det i den översiktliga miljötekniska markundersökningen, som genomförts sedan samrådet, påvisats föroreningar överskridande naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning inom planområdet. Detta indikerar att det kan finnas en risk för negativa effekter på människors hälsa, miljö eller naturresurser. Konsulten rekommenderar i sin rapport ytterligare miljötekniska undersökningar, samt miljökontroll inför och i samband med schaktningsarbeten. Konsultens slutsatser och rekommendationer är också kopierade in i planbeskrivningen, men utan någon skrivning om ifall dessa planeras att efterföljas, och i så fall när och hur. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen bör framgå hur funna föroreningar inom planområdet ska hanteras fortsättningsvis.

Länsstyrelsen anser inte att markens lämplighet för KM (känslig markanvändning) är säkerställd baserat på nuvarande kunskapsläge. För att säkerställa markens lämplighet behöver föroreningssituationen utredas ytterligare, fördjupat riskbedömas och utifrån det eventuellt åtgärdas. Om inte ambitionen är att göra detta innan antagandet av detaljplanen, anser Länsstyrelsen att säkerställandet av markens lämplighet istället bör garanteras genom införande av lämplig planbestämmelse, exempelvis i form av villkor för startbesked enligt 4 kap 14 § PBL.

Trafikbuller

Länsstyrelsen kan inte se att det säkerställs i detaljplanen att bostäder på nedersta våningen av södra fasaden mot Sandgatan inte får vara större än 35 kvadratmeter, eller att bostäder större än 35 kvadratmeter får tillgång till en tyst sida, enligt kraven i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

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

Kulturmiljö

De byggnader som identifierats som kulturhistoriskt värdefulla klass A-C i Halandsinventeringen är de mest värdefulla i länet. Klass C innebär inte endast ett lokalt intresse och att bebyggelsen endast har ett värde i miljön utan att bebyggelsen har kulturhistoriska värden och att dessa värden främst är av lokalt intresse, till skillnad från klass A som kan ha värden som är även av nationellt intresse. Ibland är det miljöskapande värdet hos byggnader i klass C större än värdet som enskilt objekt, vilket beror på att byggnaderna exempelvis kan vara av enklare karaktär eller delvis förändrade. Byggnader i klass C kan dock också vara värdefulla som enskilda objekt. Kommunens sätt att beskriva bebyggelsens kulturhistoriska värden är missvisande. Genom att tillåta rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse raderas en del av det lokala och regionala kulturarvet, oavsett vilken klass bebyggelsen bedömts ha i inventeringen.

I bestämmelse a1 villkorar kommunen rivningslovet för byggnaden på Trädgården 8 med att rivningslov inte får ske förrän en fackmannamässig bebyggelseantikvarisk dokumentation av bebyggelsen inom fastigheten har kommit till stånd och resultatet av denna delgivits till och godkänts av kommunen. Rivningslov kan inte villkoras på detta sätt. Kommunen bör även fundera över vad denna dokumentation syftar till och hur informationen som framkommer ska vara till nytta för kommunen och dess medborgare.

I planbeskrivningen står att kulturmiljöutredningen konstaterar att miljön som helhet inte bedöms vara av så högt kulturhistoriskt värde att det omfattas av plan- och bygglagens 8 kap, 16 § punkt 4 (det vill säga rivningsförbud). Hänvisningen till lagparagrafen är tagen ur kulturmiljöutredningen. Länsstyrelsen antar att den paragraf som avses är 8 kap 13 § punkt 4, vilken avser förvanskningförbud, och att det rör sig om skrivfel.

Planbestämmelser

Ändrad lovplikt. För att säkerställa att det görs en bebyggelseantikvarisk dokumentation har kommunen infört en bestämmelse om villkorat rivningslov. Denna planbestämmelse är inte förenlig med lagstiftningen. Kommunen får i en detaljplan bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under olika förutsättning definierade i 4 kap 14 § PBL.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Förorenad mark

Enligt avstämning med Länsstyrelsen förs en bestämmelse om villkor för startlov in på plankartan som säger att startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att föroreningar

i marken och byggnader har avhjälppts eller skydd- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

Planbeskrivningen revideras med den nya bestämmelsen för startbesked samt uppdateras med information om gjorda saneringar och avvägningar kring föroreningar inom området. Planbeskrivningen förtydligas även med hur föroreningar ska hanteras fortsättningsvis, vilka övriga lagar och förordningar som gäller samt information om förordnande som getts av Miljö och Hälsa.

Buller

En bestämmelse som säkerställer att kraven i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader att bullernivåer efterföljs förs in i plankartan och beskrivs i planbeskrivningen. Bestämmelsen är avstämd med och godkänd av Länsstyrelsen.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen förtydligas med att rivning av bebyggelsen som är c-märkt innebär att en del av det lokala och regionala kulturarvet går förlorat.

Paragrafhänvisningen i planbeskrivningen revideras.

Planbestämmelse

En bebyggelseantikvarisk dokumentation har tagits fram. Denna redogörs för i planbeskrivningen. Då beskrivningen tagits fram har syftet med planbestämmelsen uppfyllts och denna plockas därför bort från plankartan.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2023-01-30

Yttrande:

Tidigare samråd

2022-02-01 yttrade Trafikverket vid samrådsskedet att detaljplanen berör Västkustbanan, delen Torebo-Falkenbergs godsbangård. Avståndet är dock mer än 150 meter vilket gör att planområdet hamnar utanför det av Länsstyrelsen uppsatta riskbedömningsområde för transporter av farligt gods. Trafikeringen på banan bedöms ej heller ge upphov till bullerproblematik som överstiger angivna riktvärden. Trafikverket hade därmed inget att invända. (TRV 2022/7414)

Infrastruktur

Västkustbanan, delen Torebo-Falkenbergs godsbangård, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken.

Trafikverkets synpunkter

Under förutsättning att planförslaget klarar buller- och vibrationskrav har Trafikverket inget att erinra mot att planförslaget antas.

Kommentar:

För buller, se svar på Länsstyrelsens yttrande. Planområdet antas inte beröras av vibrationer.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2023-02-16

Yttrande:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget ansluter planområdesgräns i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollera sådana gränser.

U-område ej avgränsad med administrativ gräns

I plankartan har u-området endast avgränsats med egenskapsgräns. För PBL-planer med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.

Inom området höger om u₁ används istället en administrativ gräns, men ingen administrativ bestämmelse inom det avgränsade området. Detta är bra att se över, eftersom konsekvensen med nuvarande redovisning är att u-området gäller fram till nästa administrativa gräns, användningsgräns eller planområdesgräns. (Det vill säga inom halva planområdet).

Delar av planen som bör förbättras

Påverkan på gällande servitut

På s. 37 i planbeskrivningen framgår tydligt hur utfartsservitut till förmån för Trädgården 8 kommer påverkas av planförslaget. Inom planförslaget finns också ett servitut för parkering till förmån för Trädgården 19. Det är även bra att tydliggöra hur detta servitut kommer påverkas.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 9 en redovisning av vilken befintlig detaljplan 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 detaljplan 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 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.”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Rätt till utfart för trädgården 8

På s. 37 framgår att servitut till förmån för Trädgården 8 ska upphävas, då det inte längre är till nytta för fastigheten. Om servitutet upphör, kommer fastigheten inte längre ha någon rätt till utfart. I planförslaget ser det också ut som att ett utfartsförbud kommer vara aktuellt längs Trädgården 8s södra gräns. Dessa konsekvenser behöver tydliggöras i planbeskrivningen, samt om det eventuellt är aktuellt att överföra Trädgården 8 till Trädgården 16.

Om det inte är aktuellt att genomföra fastighetsreglering mellan Trädgården 8 och 16, så behöver det framgå på vilket annat sätt Trädgården 8 ska få rätt till utfart, eftersom det inte är lämpligt att försämra Trädgården 8, då fastigheten även i framtiden kommer behöva färdas över Trädgården 16 för att nå allmän gata.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

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

Dela upp olika planbestämmelser

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig planbestämmelse med eget lagstöd samt redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Se exempelvis användningen e₁ som innehåller två olika bestämmelser. I listan är rekommendation att redovisa bestämmelserna var för sig (med egen laghänvisning), därefter kan bestämmelserna kombineras i plankartan.

Kommentar:

Kontrollera fastighetsgränser

Kontrollmätning och bedömning av lägesosäkerheten har gjorts. Vid kontrollmätning av gränser, utförd av Metria, hittades endast 3 gränspunkter. Dessa punkter kunde dock fastställas med god lägesosäkerhet. Med läget i staden och etablerade bostadstomter kan planområdesgränsen bestämning anses vara godtagbar. Information om detta skrivs till i genomförandedelen.

U-område avgränsning

Egenskapsgränsen revideras i plankartan till en administrativ egenskapsgräns. Detta var en ritteknisk miss. Den har varit korrekt ritad digital men blivit fel i linjengenerering.

Servitut

Genomförandedelen uppdateras med information om hur servitut kommer att påverkas samt eventuella behov av nya servitut. Trädgården 8 har idag inte något utfartsservitut, dock har trädgården 18 det. När transformatorstationen flyttar från Trädgården 18 till ny plats i planområdet finns inte längre behovet av utfartsservitutet kvar. Information om servitut för Trädgården 19 läggs till i genomförandedelen.

Redovisning av hur befintliga detaljplaner påverkas

Planbeskrivningen uppdateras med en förtydligande text enligt Lantmäteriets förslag.

Bebyggelsen som står på Trädgården 8 kommer i det nya planförslaget att bli planstridigt. Bebyggelsen har fortfarande rätt att stå där den är på fastigheten, men det kommer inte vara möjligt att bevilja bygglov för förändringar på bebyggelsen eller uppföra en ny, likadan bebyggelse. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnad på Trädgården 8.

Rätt till utfart Trädgården 8

Genomförandedelen uppdateras med beskrivning om rätt till utfart för Trädgården 8 och olika sätt att lösa detta på.

Dela upp olika planbestämmelser

Vi noterar synpunkten men kommer ej att revidera detta.

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2023-02-14

Yttrande:

Det är barn- och utbildningsnämndens uppfattning att den föreslagna detaljplanen inte påverkar eller på annat sätt har betydelse för nämndens verksamhetsområden. Barn- och utbildningsnämnden har därför inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noteras

2.4 Bygglovsnämnden 2023-02-22

Yttrande:

Bygglovsnämnden har tagit del av granskningsremissen gällande ny detaljplan för kvarteret Trädgården 8 m fl. Bygglovsnämnden ställer sig positiv till förslaget. De synpunkter som lämnades in i samband med samrådsremissen har bemötts och tagits hänsyn till i rimlig mån.

Bygglovsnämnden hade gärna sett att det finns en bestämmelse om utförande av fasaderna mot framförallt det befintliga flerbostadshuset som bedöms få avsevärt förändrad utblick men även ut mot Sandgatan.

Kommentar:

En planbestämmelse finns för gestaltning av fasaden ut mot Sandgatan samt för byggnadsvolymen i stort i förhållande till sockelvåning och färgsättning. Det står tydligt beskrivet i planbeskrivningen kring vikten av att tänka på färgsättning och kulörer i och med att det påverkar den befintliga bebyggelsen på Trädgården 19. Någon mer planbestämmelse kring gestaltningen är inte aktuell.

2.5 Falkenbergs Bostads AB 2023-02-21

Yttrande:

Fabo ser mycket positivt på uppförandet av detaljplanen för att möta dagens behov som Socialförvaltningen stöd inför så att förvaltningen kan bedriva verksamhet i enlighet med dagens krav och utmaningar.

Det är väldigt betydande att se att projektet har stor fokus på social hållbarhet för att öka livskvaliteten för Falkenbergs seniorer i Falkenbergs kommun vilket tagit ett större och betydande rum i samhället i stort bland annat i samband med pandemin.

Kommentar:

Noteras.

2.6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2023-02-22

Yttrande:

Förorenade områden

På fastigheten 16 har det tidigare bedrivits en handelsträdgård. Fastigheterna Trädgården 8 och 16 ligger nära andra kända föroreningar på närliggande fastigheter. Med anledning av detta har undersökningar gjorts av mark och grundvatten. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tidigare tagit del av undersökningar som gjorts under 2022. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått vägledning från arbets- och miljömedicin i Göteborg gällande bedömning av de inomhusmätningar som gjorts med avseende på klorerade lösningsmedel och bedömningen är att de mätningar som gjorts är tillräckliga och inte innebär någon ökad risk för inomhusmiljön.

Det finns en cistern inom planområdet där kontroll inte gjorts av jord under cistern och inte heller omkringliggande jord samt eventuella rörledningar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att detta bör göras.

Det finns påträffade föroreningar över riktvärdet för känslig markanvändning inom planområdet. En del föroreningar är avgränsade och en del är delvis avgränsade. Miljö- och hälsoskyddsnämnden instämmer med Afrys rekommendation att miljökontroll ska ske parallellt med framtida schaktningsarbeten samt att det ska komma in en anmälan om avhjälpande åtgärd enligt 28 § innan markarbeten påbörjas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill uppmärksamma er om att vi har fått in en anmälan om avhjälpande åtgärd på fastigheten Trädgården 8 och 16 från FABO under 2022. Miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmanar er att ta kontakt med FABO så ni får kännedom om vilka föroreningar de hanterat i samband med sin avhjälpande åtgärd.

Buller

I bullerutredningen föreslås ett antal åtgärder för hur man ska hantera den delen av planområdet där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider (första våning vid södra fasad på byggnad 4). Miljö- och hälsoskyddsnämnden tycker att man ska eftersträva att alla bostäder inom planområdet har så god ljudmiljö som möjligt. Vi anser att man inte bör sträva efter att göra bostäder under 35 m² på den del där ljudnivån överskrider bara för att det tillåts högre ljudnivåer vid fasad vid dessa mindre

bostäder. Om man planerar boende för äldre i dessa bostäder bör man ha i åtanke att personen i bostaden med stor sannolikhet kommer vistas inomhus/i sin bostad en stor del av dygnet vilket gör att en god ljudmiljö är viktig i dessa bostäder.

Kommentar:

Se svar på Länsstyrelsens yttrande gällande förorenad mark och buller.

Vi kan inte sätta högra krav än rekommenderade riktvärden. Synpunkten förs vidare till Fabo.

2.7 Räddningstjänsten 2023-02-01

Yttrande:

Räddningstjänsten har inget att erinra utan tidigare yttranden kvarstår. Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

Kommentar:

Noteras. Önskemål om fortsatt delaktighet i samband med bygglov meddelas bygglovsenheten och Fabo.

2.8 Kultur- fritids och tekniknämnden 2023-02-28

Yttrande:

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar att tillstyrka planförslaget.

Motivering av beslut

Utfartsförbud

Positivt med utfartsförbud mot Sandgatan, Ringvägen och Rörbecksgatan.

Buller

Trafikbullerutredningen visar att riktvärdet buller kan uppnås genom planering av utrymmet i fastigheten. Säkerställs i samband med bygglov. Detaljplanen påverkas inte av buller från industrispåret.

Parkering

Positivt att parkeringsutredningen visar att parkeringsbehovet för motorfordon kan uppfyllas med råge. Parkering där föraren behöver backa ut mot gatan bör undvikas så långt det går av trafiksäkerhetsskäl. Då p-normen för cykel inte kan uppfyllas kan lämpligen bilparkeringsplatser där föraren behöver backa ut i stället användas till cykelparkering.

Angöring färdtjänst och ambulans

Angöringen måste planeras på kvartermark. Det finns inte möjlighet att säkerställa angöringen på gatumark.

Renhållning

Hämtning av avfall sker idag på Trädgårdsgatan och Rörbecksgatan. Även efter detaljplanens genomförande kommer hämtning av avfall ske via dessa gator, samt via Ringvägen. Vivab anger att det krävs ett utrymme på 4 meter för hämtning av avfall

från gatumark. Entréer till kvarteret bör användas för hämtning av avfall i det fall det inte kan ske på kvartersmark. Annan placering är inte möjlig att säkerställa på gatumark. Placering av renhållningskärl ska ske på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Anges i planbeskrivningen men anges lämpligen i plankartan.

Ekonomi

Exploatören svarar för samtliga kostnader. Inga kostnader bedöms tillkomma kultur-, fritids- och tekniknämnden.

Kommentar:

Noteras. Synpunkterna delges Fabo och bygglovsavdelningen.

Huvudmannaskap om inget annat anges är kommunalt.

2.9 VIVAB 2023-02-17

Yttrande:

Vatten och avlopp

Ett förtydligande i planbeskrivningen under 6.4 ekonomiska frågor.

I de fall att 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 skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

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

Avfallshantering

Förutsättningar för avfallshantering finns väl beskrivet i planbeskrivningen, däremot framkommer det inte av plankartan var avfallsutrymmena ska placeras. Fr.o.m. 2027 ska enligt lag, insamling av förpackningar ske bostadsnära, vilket innebär att det är viktigt att tillräckliga avfallsutrymmen tas med i planeringen. Avfallsutrymmen ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning, vid nybyggnation max 10 m gångväg. Backning med sophämtningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Om markbehållare/underjordsbehållare ska användas ska placering av dessa godkännas av Vivab.

Kommentar:

Vatten och avlopp

Planbeskrivningen förtydligas kring fastighetsägarens ekonomiska skyldigheter. Fabo informeras om VA-anmälan.

Avfallshantering

Placering av avfallsutrymmen regleras inte i plankartan utan är möjlig att placera inom bygggrätt och på delar av de korsprickade områdena. Fabo informeras om de nya kraven som kommer att införas 2027.

2.10 Socialförvaltningen 2023-02-23

Yttrande:

Socialförvaltningen har inget att yttra gällande detaljplanen. Vi deltog i den interna granskningen av detaljplanen under hösten 2022.

Kommentar:

Noteras

2.11 FEAB 2023-02-24

Yttrande:

Vi har lämnat våra synpunkter i tidigare skede. Har haft kontakt med planhandläggaren som placerat in vår nya nätstation i detaljplanen. Vi har fått bygglov för ny station och rivningslov för gamla, kontakt med bygglovshandläggare och allt är samordnat med FABO.

Kommentar:

Noteras

2.12 MSB 2023-01-26

Yttrande:

Det verkar finnas två skyddsrum på fastigheterna som påverkas av projektet, 109221-8 samt 109222-3.

Viktigt att tänka på är att om skyddsrumsfunktionen eller tillgängligheten påverkar under projektet som måste fastighetsägaren inkomma till MSB med en ansökan om tillfällig begränsning. Tillsammans med ansökan bifogas ett utlåtande från en skyddsrumssakkunnig med kvalificerad behörighet. Det skall också finnas en antagen projekttidplan och en sakkunnig kontrakterad under hela projektiden. Mer info finns på www.msb.se/skyddsrum.

Kommentar:

Noteras. Fabo meddelas om informationen ovan.

2.13 Region Halland 2023-02-17

Yttrande:

Det är positivt ur verksamhetens synvinkel att det byggs kollektivtrafiknära med närmaste hållplats i anslutning till planområdet. Hållplatsen är sen tidigare tillgänglighetsanpassad. Verksamhetens karaktär kommer som detaljplanen beskriver alstra fordonsrörelser i form av färdtjänst och serviceresors angöringar. Hallandstrafiken deltar i den vidare studien kring hur angöringsplatserna bäst kan nås.

Region Halland har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras. Fabo meddelas om Region Hallands önskemål om fortsatt deltagande.

2.14 SGI 2023-02-10

Yttrande:

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Energidistribution AB, 2023-01-26

Yttrande:

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

Kommentar:

Noteras.

3.2 Kulturmiljö Halland, 2023-02-17

Yttrande:

Vi vill först och främst framföra att det är positivt att det gjorts antikvariska utredningar över fastigheterna för att fastställa det kulturhistoriska värdet. Utredningarna har konstaterat att bebyggelsen på Trädgården 8 besitter kulturhistoriska värden som i aktuell detaljplan kommer gå förlorade. Då byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde är vår fortsatta hållning att de bör bevaras.

Vi vill också passa på att kommentera följande:

På sidan 15, under *Stads-, landskapsbild och kulturmiljö*. Här bör förtydligas att båda byggnaderna på fastigheten har bedömts vara av klass C samt att ”vilket enligt Riksantikvarieämbetet” tas bort då det inte är de som gjort bedömningen.

På sid. 16 står fel laghänvisning. Texten är troligtvis hämtade från Kulturmiljö Hallands kulturmiljöutredning över kvarteret från 2022 där vi upptäckt att vi skrivit fel lagparagraf. Rätt formulering ska vara att miljön inte bedöms vara av så högt kulturhistoriskt värde att det omfattas av plan- och bygglagens 8 kap. 13§ punkt 4 (förbud mot förvanskning gällande bebyggelseområden).

På sid. 17, stycke 5, står att husen på *Trädgården 8 inte är skyddade med varken varsamhets-, skyddsbestämmelse eller rivningslov*. Detta anser vi är missvisande och bör förtydligas. Det bör framgå att husen enligt gällande detaljplan inte har

några varsamhets- eller skyddsbestämmelser och heller inget rivningsförbud. Varsamhetskravet (8kap. 17§ PBL) och förutsättningarna för rivningslov (9 kap. 34§ PBL) ska trots avsaknad av bestämmelser om varsamhet och rivningsförbud i detaljplan ändå uppfyllas.

Kommentar:

Sida 15 revideras enligt önskemål.

Sida 16 revideras så att det står rätt laghänvisning.

Sida 17 förtydligas enligt önskemål så att det framgår att gällande detaljplan ej har några varsamhets-, skyddsbestämmelse eller rivningsförbud.

Övriga synpunkter noteras.

3.3 GlobalConnect, 2023-02-07

Yttrande:

Då vi inte har något i anslutning till berörd DP har vi inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

3.4 Telia/Skanova, 2023-01-26

Yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

3.5 Vattenfall AB, 2023-01-30

Yttrande:

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:

Noteras.

4. SAKÄGARE

Inga yttranden från sakägare har inkommit.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSETER M FL

5.1 Förpackningsinsamlingen, FTI, 2023-01-25

Yttrande:

FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen.

FTI kommer inte att etablera några nya stationer under övergångsperioden och hänvisar därför frågan till kommunens avfallsplanerare.

Kommentar:

Noteras. Se svar på Vivabs yttrande angående avfall.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

Plankarta

- Villkor för startbesked på grund av markföroreningar införs inom kvartersmark som regleras för vårdboende etc.
- Planbestämmelse som säkerställer att kraven i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader att bullernivåer efterföljs förs in på plankartan
- Bestämmelse a₁ angående antikvarisk bedömning tas bort.
- Linje för u-område justeras.

Planbeskrivning

- Förtydligande kring när och hur föroreningar hanteras fortsättningsvis samt beskrivning av planbestämmelse enligt ovan.
- Beskrivning kring bestämmelse som säkerställer buller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- Planbeskrivningen förtydligar att rivning av bebyggelsen som är c-märkt innebär att en del av det lokala och regionala kulturarvet går förlorat. Felaktig paragrafhänvisningen i planbeskrivningen revideras.
- Sida 15 och 16 revideras enligt önskemål från Kulturmiljö Halland. Sida 17 förtydligas enligt önskemål så att det framgår att gällande detaljplan ej har några varsamhets-, skyddsbestämmelse eller rivningsförbud.
- Genomförandedelen uppdateras med information om lägesosäkerhet för vissa fastighetsgränser.
- Genomförandedelen uppdateras med information om gällande och eventuella behov av nya servitut.
- Genomförandedelen uppdateras med beskrivning om rätt till utfart för Trädgården 8 och olika sätt att lösa detta på.
- Information om hur denna detaljplan påverkar gällande detaljplan förtydligas.
- Information om att bebyggelseantikvarisk utredning utförts infogas.

Planhandlingarna kan antas efter gjorda revideringar.

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

Länsstyrelsen(s, g), 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten(s, g), Box 603, 301 16 Halmstad
Falkenbergs Bostads AB (s, g), Möllegatan 2, 311 80 Falkenberg
Kulturmiljö Halland (s, g), Tollsgatan 7, 302 32 Halmstad
Fastighetsägare 1 (s), Trädgårdsgatan 6, 311 34 Falkenberg
Privatperson 1 (s)
VIVAB (s, g), Box 110, 311 22 Falkenberg

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

Länsstyrelsen (s, g), 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten (s, g), Box 603, 301 16 Halmstad
Falkenbergs Bostads AB (s, g), Möllegatan 2, 311 80 Falkenberg
Fastighetsägare 1 (s), Trädgårdsgatan 6, 311 34 Falkenberg
Kulturmiljö Halland (s, g), Tollsgatan 7, 302 32 Halmstad
VIVAB (s, g), Box 110, 311 22 Falkenberg

Upprättad av
Planenheten