



**Falkenbergs
kommun**

Ändring av detaljplan för industri
Ågårdsområdet DP192
Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2025-03-25

Kommunstyrelseförvaltningen fick 2024-05-14 §100 i uppdrag att pröva förutsättningarna att ändra detaljplan Ågårdsområdet, Stadsäga 2197 m.fl (192), med syfte att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet på fastigheterna Mejeriet 1, 5 och 6. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2024-10-08 § 187 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2024-10-16 till 2024-11-13 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2024-10-04 av Sweco. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all saktext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 17 yttranden. Byggnadsnämnden har fått beviljat förlängd yttrandetid och inkom 2024-11-25. Inkomna synpunkter berör främst u-område och tydlighet i plankartan. Frågor har även kommit upp vad gäller dagvatten och utfarter.

1. LÄNSSTYRELSEN 2024-11-11

Yttrande:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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 en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

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, det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Under rådande omvärldsläge anser Länsstyrelsen det olämpligt att riva skyddsrum.

Dagvatten

Det vore positivt om planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av vad ändringen av detaljplanen får för konsekvenser för dagvattnet. Det är en relativt liten förändring i markanvändning men det är ändå viktigt att förutsättningarna för dagvattenssystemet, rening och utsläpp redovisas.

Förtydliganden kring planbestämmelser

I gällande detaljplan regleras byggnadshöjden till 20 meter för stora delar av området. I förslaget till ändring av detaljplan har regleringen ändrats till reglering av byggnadsverk och har i delar höjts till 22. Enligt Boverkets föreskrifter finns förslag på formulering av bestämmelser. Normalt regleras högsta nockhöjd, totalhöjd eller byggnadshöjd. Det behöver även anges vilken skala som avses (meter). Läs mer på PBL kunskapsbanken Höjd på byggnadsverk - PBL kunskapsbanken - Boverket. I planbeskrivningen finns ingen beskrivning av vad som avses.

För bestämmelsen m1 anges att planterat skyddsområde ska anordnas. Det vore bra om det framgår av planbeskrivningen vad syftet med skyddet är, är det tex för att skapa ett visuellt skydd i landskapet eller för att undvika ljusstörningar till närliggande bebyggelse.

Kommentar:

I planhandlingarna har det förtydligats att höjden avser byggnadshöjd i meter. Syftet med skyddsområdet har utvecklats och varför det idag saknar värde på den del som har ändrats. I planbeskrivningen har förtydligats att det, i nuläget, är olämpligt att riva skyddsrum i nuvarande läge. I övrigt noterar kommunen synpunkterna.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2024-10-21

Yttrande:

Infrastruktur

Samrådsredogörelse

Ändring av Detaljplan för **Ågårdsområdet DP192**

Väg 150 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken men är utpekad som primär väg för farligt gods och ingår funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 70 km/tim och trafikmätning från 2021 visar 3581 fordon per dygn, varav 489 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Väganslutningar

Trafikverket noterar att kommunen planlägga för en ytterligare väganslutning utmed väg 150. Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar. Enskilda fastigheter bör om möjligt dela på samma utfart.

Restriktivitet råder mot nya anslutningar längs statliga vägar, därför anser Trafikverket att kommunen ska använda de befintliga väganslutningarna och inte skapa ytterligare konfliktpunkter som väganslutningar.

Om kommun vill ändra en befintlig väganslutning då måste väganslutningen klara siktkraven i VGU och levererar en trafiksäkerlösning.

Utfartsförbud

Utfartsförbudet bör sträcka längs väg 150 för hela planområdet förutom vid den befintliga väganslutningar.

Kommentar:

I antagandeförslaget finns endast de två befintliga utfarterna till väg 150 med. Utfartsförbud är i enlighet med Trafikverkets önskemål.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2024-11-12

Yttrande:

Planförslaget godkänns inte

När en plan är aktuell för att handläggas med begränsat standardförfarande har Lantmäteriet följande utgångspunkt: Planförslaget ska vara så korrekt och komplett att det utifrån våra bevakningsområden inte behöver göras någon justering eller komplettering av planhandlingarna. Det aktuella planförslaget innehåller sådana brister att Lantmäteriet inte godkänner det i dess nuvarande skick. Skälen till detta redovisas nedan under rubriken "För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras".

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

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

PLANKARTAN HAR BRISTER

Vid granskning av plankartan har Lantmäteriet upptäckt att planbestämmelser som exempelvis utfartsförbud inte är korrekt placerat i kartan. Ett utfartsförbud ska ligga i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats. När ett utfartsförbud "upphör" och tillåter utfart ska det vara markerat med halva cirklar. På flera ställen upphör utfartsförbudets beteckning och det är otydligt om bestämmelsen ska fortsätta gälla eller ej.

OTYDLIGT INOM VILKA DELAR AV PLANEN ÄNDRINGAR SKER

I planbeskrivningen, under kapitel 1 "Inledning", finns en bild som redovisar vilket området av den befintliga planen som ändringen avser. Under rubriken "Planförslaget" redovisar kommunen de ändringar som sker. Inom Odlaren 2 sker

Samrådsredogörelse

Ändring av Detaljplan för **Ågårdssområdet DP192**

LM2024/060348 ändringar enligt detta kapitel men detta område är inte med inom det område som är markerat i kapitel 1.

Under kapitel 8 skriver kommunen att det endast är Mejeriet 1, 5 och 6 som berörs av ändringen, trots att det tidigare står att ändring sker inom Odlaren 2.

VILKEN HÖJD PÅ BYGGNADSVERK MENAS

Bestämmelsen h i plankartan är endast beskriven som ”höjd på byggnadsverk” bland planbestämmelserna. Det behöver vara mer tydligt vilken höjd som menas då det kan vara totalhöjd, byggnadshöjd, nockhöjd m.fl.

FÖRTYDLIGANDE OM GENOMFÖRANDETIDEN

På plankartan finns det angivet att genomförandetiden är 5 år. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. I plankartan bör det framgå att genomförandetiden endast gäller för de ändringar som sker i planen.

Kommentar:

Texten i kapitel 8 har förtydligats. Plankartan har förtydligats rörande byggnadshöjd. Illustrationen i planbeskrivningen som visar vad som omfattas av ändringen har kompletterats med den del av Odlaren 2 som ändras. Det har förtydligats att det är byggnadshöjd som avses. Genomförandetiden har förtydligats på både plankartan och i planbeskrivningen.

2.3 Region Halland 2024-10-29

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Region Halland har inga synpunkter på planförslaget. Däremot finns önskemål om ny permanent hållplats utanför östra delen av planområdet vid väg 150.

2.4 Barn- och utbildningsnämnden 2024-10-24

Yttrande: Barn- och utbildningsnämnden har inga synpunkter på förslag till ändringar av detaljplan för Ågårdssområdet-192.

2.5 Bygglovsnämnden 2024-11-25

Yttrande:

Bygglovsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

2.6 Falkenbergs Bostads AB 2024-11-05

Yttrande:

Fabo har inga synpunkter på förslag till ändring av detaljplan för Ågårdssområdet – nr 192, Falkenbergs kommun.

2.7 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2024-11-06

Yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har granskat samrådshandlingarna för detaljplanen Mejeriet 1 med flera. Vi har inget att tillägga gällande förslaget till detaljplan i dagsläget.

Information

Buller

Verksamheten, Arla, har bullervillkor för sin verksamhet. Dessa ska följas även vid en utbyggnad.

Kommentar: synpunkterna noteras.

2.8 Räddningstjänsten 2024-10-15

Yttrande:

- Vid byggande på föreslaget område behövs det nya brandposter.
- Släckvattnets hantering bör utredas i tidigt skede.

För övrigt har Räddningstjänsten Väst inget att påpeka i detta skede.

Kommentar: Kommunen noterar synpunkterna

2.9 Kultur- teknik och fritids nämnden 2024-11-12

Yttrande:

KTF är positiva till den visuella sikten vid nya öppningen, in/ut mot Skreavägen.

KTF är positiva till att planändringen möjliggör för en ny utfart mot Skreavägen och vidare att det är exploatörens ansvar att säkerställa att dikets funktion säkerställs och inte påverkas negativt av utfarten.

KTF anser däremot att området längs med Skreavägen bör övergå till gatumark i sin helhet, även grön skiljeremans som nu är Park. Detta i syfte att möjliggöra framtida mindre förändringar av behov, t ex busshållplats, GC-banor.

Ekonomi

Ingen påverkan på nämndens ekonomi.

Kommentar:

Då detta endast är en ändring av en befintlig detaljplan är det inte möjligt att ändra användningar. Därför går önskemålet att ta bort den gröna parkremsan inte att tillgodose utan att istället göra en Ny detaljplan, vilket inte är aktuellt.

2.10 VIVAB 2024-11-12

Yttrande:

Vivab har behov av u-områden för befintliga och framtida ledningar inom detaljplaneområdet. Dessa bör läggas till på plankartan innan granskningskedet.

Nedan text föreslås ingå i planbeskrivningen:

50% av ett tioårsregn med tio minuters varaktighet ska fördröjas på kvartersmark och uppfylla kravet på rening enligt dagvattenanvisningarna för Falkenbergs och Varbergs kommuner.

Kommentar:

Kontakt har tagits med vivab för förtydligande om u-område. Text om fördröjning har lagts till i planbeskrivningen.

2.11 MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap 2024-11-15

Yttrande:

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) avstår från att yttra sig i rubricerat detaljplaneärende.

MSB arbetar inom ett brett område och har ansvar för att stödja samhällets beredskap för olyckor, kriser och civilt försvar. MSB tar fram vägledningar och stöd till beslut inom fysisk planering men det är länsstyrelsen som företräder statens intressen och bevakar att risk- och beredskapshänsyn tas i samhällsplaneringen.

Enligt MSB:s skyddsrumskarta finns det ett antal skyddsrum inom och intill planområdet. En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras, oftast krävs olika tillstånd och dispenser bl.a. tillstånd för avveckling eller begränsning av skyddsrumsfunktion. MSB kontrollerar att mängden skyddsrum bevaras och beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas. Detta hanteras i en separat tillståndsprocess. Det är fastighetsägaren som ska ansöka om avveckling av ett skyddsrum. För att få avveckla ett skyddsrum krävs särskilda skäl. Blankett finns här: <https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/avveckling-av-skyddsrum/>

Kommentar: Kommunen tackar för informationen.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Svenska kraftnät, 2024-10-18

Yttrande:

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

3.2 Ellevio, 2024-10-22

Yttrande:

Ellevio har inget elnät i det aktuella området och har därmed inget att erinra.

3.3 Telia/Skanova, 2024-10-15

Yttrande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: u-området där Skanovas ledningar ligger upphävs, men planbeskrivningen kompletteras med text om att det är den som initierar flytten av ledningarna som bekostar den.

3.4 Vattenfall AB, 2024-10-23

Yttrande:

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

3.5 Nordion Energi, 2024-10-18

Yttrande:

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har distributionsledningar för gas inom planområdet.

Enligt detaljplaneändringarna kommer våra gasledningar hamna inom kvartersmark med beteckningen ”J” alltså ”industri”. Därmed är våra ledningar inte skyddade i detaljplan och vi önskar att åtgärder vidtas för att skydda våra ledningar rent juridiskt. För att säkra ledningarna önskar vi att de förläggs i ett u-område på plankartan, förslagsvis med en bredd av 4 meter.

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

Vi önskar även att det framgår av genomförandebeskrivningen att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploitören.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbetet sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

4. SAKÄGARE

Inga sakägare har inkommit med yttranden.

5. ALLMÄNT MÖTE

Inget allmänt samrådsmöte har hållits.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planhandlingarna har förtydligats gällande byggnadshöjd.
 - Planhandlingarna har förtydligats gällande genomförandetid.
- Planhandlingarna föreslås antas efter gjorda revideringar.

7. NAMNLISTA

Inga yttranden har inkommit från sakägare m fl som är berättigade att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget. Det är mark- och miljödomstolen som vid ett inlämnat överklagande avgör vem som har rätt att överklaga.

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

Upprättad av
Plan- och Strategienheten