



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för
Dikaren 8 m fl
Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2024-03-05

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2015-01-13 §23 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Dikaren 8 m.fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-09-19 § 223 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2023-11-01 till 2023-11-29 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-10-02 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 granskningsutlåtande i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Bearbetning i text har gjorts för att bland annat uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR. Originalversion av den här handlingen finns på Planenheten. Angivet datum är ankomstdatum.

SAMMANFATTNING

Under granskningen inkom 24 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst trafiksituationen, parkering och bebyggelsens höjd.

1. LÄNSSTYRELSEN 2023-11-16

Yttrande:

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Övriga frågor

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter i planärendet.

Kommentar: Noteras.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2023-11-05

Yttrande:

Detaljplanen har indirekt påverkan på väg 767 för vilken Trafikverket är väghållare. Falkenbergs kommun är medvetna om att flertalet detaljplaner har en direkt eller indirekt påverkan vad gäller framkomligheten på väg 767 och arbetar med frågan. Trafikverket har därmed inget att invända.

Kommentar: Noteras.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2023-11-23

Yttrande:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om *Stängsel, utfart och annan utgång* i PBL Kunskapsbanken.

Kommunen kanske kan utforma plankartan på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

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

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser 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 kontrollmätts 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 stornät 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 kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av *Positionspodden* från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

Delar av planen som bör förbättras

Konsekvenser för befintlig bebyggelse

Utformningen av detaljplanen innebär att några befintliga byggnader hamnar inom område där byggnad inte får uppföras. Det bör beskrivas vilka konsekvenser det kan komma att medföra.

Kommentar: Utfartsförbudet i planförslaget är lagt mot allmän platsmark GATA i angränsande detaljplan 263. Arvidstorpsvägen är en av de primära huvudgatorna från det övergripande vägnätet till/från centrala Falkenberg. Den fördjupade översiktsplanen redovisar att Arvidstorpsvägen fortsatt kommer vara gata och det är inte aktuellt med annan markanvändning eller förändring av gatustrukturen. Kommunen bedömer att det under överskådlig tid kommer vara allmän platsmark i berörd gräns med utfartsförbud. Det bedöms inte lämpligt att utöka planområdet med gatumark mellan granskning och antagande.

Gränspunkterna kontrollerades i samband med framtagande av grundkartan.

I detaljplanen finns regleringen "Vid prövning av bygglov ska befintliga förhållanden som fastställts genom fastighetsbildning eller bygglov betraktas som överensstämmande med detaljplan." Den innebär att befintliga byggnader ska ses som planenliga, men att det inte tillåts uppföras ny bebyggelse på platsen, exempelvis om den nuvarande byggnaden rivs eller förstörs på annat sätt. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta.

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2023-11-20

Yttrande:

I den tidigare processen har barn- och utbildningsnämnden inkommit med synpunkter där det anförts att områdets läge i centrum medför en ytterligare belastning på nämndens verksamheter i förskola och grundskola och att en etablering av bostäder i centrum också ökar behovet av ytterligare investeringar i nya centrumnära enheter. Vidare framhölls också behovet av att planen säkerställer att den G/C-väg

Utlåtande

Detaljplan för Dikaren 8 m.fl.

3 (24)

som idag löper genom planområdet även i fortsättningen kommer erbjuda en säker väg till och från nämndens verksamheter.

Av vad som framgår av det justerade planförslaget är innehållet i nämndens tidigare yttrande fortfarande relevant och kvarstår därför i allt väsentligt i sin helhet. Sedan föregående yttrande har dock två nya centrumnära förskolor etablerats vilket gjort att nämnden idag har balans i antal barn i förskolan respektive antal platser att erbjuda. Planeringen av antal platser utgår i sin helhet från den befolkningsprognos kommunen årligen tar fram vilket gör att det finns en planering för att möta de bostadsetableringar som utgör underlag för prognosen.

Slutligen vill barn- och utbildningsnämnden påminna om att det genom planområdet går en G/C-väg vilken är en viktig skolväg för elever som ska till Tångaskolan, Falkenbergs montessoriskola samt Falkenbergs gymnasieskola. Den är också viktig för de vårdnadshavare som lämnar sina barn på Tångalyckans förskola. Det är fortsatt av yttersta vikt att denna G/C-väg även i fortsättningen erbjuder en säker väg till och från de nämnda verksamheterna.

Kommentar: Noteras. Utformning av en säker GC-väg bevakas i fortsatt projektering. I trafikutredningen som har tagits fram under planarbetet finns förslag på gatuutformning för att säkerställa god trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik.

2.4 Bygglovsnämnden 2023-11-29

Yttrande:

Bygglovsenheten har tagit del av planförslaget och har inga synpunkter på den förtätning av bostäder som planförslaget medger. Det som kan bli problematiskt i framtida bygglovshandläggning är att det i bottenplan medges handel på fastigheten Dikaren 4. Handel finns inte omnämnt i gällande plankatalog utan ska benämnas som detaljhandel. I ändamålsbestämmelsen detaljhandel bedöms inte restaurangverksamhet ingå, vilket planbeskrivningen påtalar ska vara möjligt. En bättre benämning för att möjliggöra både handel och restaurang kan vara att använda ändamålsbestämmelsen C – centrum med precisering av handel och restaurang.

Kommentar: I planen används en äldre plankatalog i och med att planen startade för ett flertal år sedan. I den plankatalog som används i planen finns användningen Handel med. Där beskrivs användningen enligt följande:

”Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. [...] Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang.”

Planbeskrivningen förtydligas gällande vad som ingår i användningen handel.

2.5 Falkenberg Energi AB 2023-11-13

Yttrande:

Falkenberg Energi AB avdelning Elnät (benämns FEAB Elnät) har idag ett elnät i kv. Dikaren anpassat för villabebyggelse. Ändringen av detaljplanen för flerbo-stadshus kommer innebära att FEAB Elnät måste investera och förstärka elnätet från bef. Nätstation N117 på adressen Arvidstorpsvägen 17. Berörda gator: Arvidstorpsvägen, Postvägen och Bräckevägen.

Falkenberg Energi AB avdelning Fjärrvärme (benämns FEAB FJV) har ledningar i Bräckevägen och Arvidstorpsvägen. Från dessa ledningar kan man förse kv. Dikaren med fjärrvärme. I samband med ändring av detaljplan kommer FEAB FJV titta på möjligheten att förse ytterligare fastigheter med fjärrvärme.

Kommentar: Noteras.

2.6 Miljö- och hälsoskydds nämnden 2023-11-29

Yttrande:

Förorenad mark

Inom planområdet har det utförts provtagningar på en del av fastigheterna och föroreningar har konstaterats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för både känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). De föroreningar som konstaterats är PAH-M, PAH-H, metaller och PCB.

Föroreningar kopplade till gamla banvallar

Förvaltningen uppfattar det som att föroreningar som kan kopplas till gamla banvallar, så som kreosot och bekämpningsmedel, endast har undersökts på fastigheten Dikaren 12. Vi saknar dock en motivering till varför undersökning inte gjorts utmed hela sträckan som utgör den gamla banvallen och som omfattas i detaljplanen.

Vidare vill förvaltningen tillägga att ytterligare föroreningar så som PFAS (per- och polyfluorerade alkylsubstanser), som enligt Naturvårdsverkets branschlista 2023 kan kopplas till gamla banvallar, kan vara relevanta att undersöka inom detaljplanområdet.

Förvaltningen anser att markundersökningarna på alla fastigheter inom detaljplanområdet bör kompletteras med ytterligare provtagningar gällande föroreningar som kan kopplas till gamla banvallar.

Planbestämmelser i plankartan gällande förorenad mark

I den föreslagna plankartans planbestämmelser finns bestämmelserna a₁ och a₂ angivna under "Ändrad lovplikt, lov med villkor". För a₁ gäller bestämmelsen att marken ska vara sanerad till motsvarande känslig markanvändning innan startbesked fås. För a₂ gäller att marklov krävs även för fällning av träd och schaktning. Så som vi tolkar plankartan gäller inte bestämmelserna a₁ och a₂ för hela planområdet utan endast för vissa delar.

De markundersökningar som genomförts visar att föroreningar förekommer inom stora delar av undersökningsområdet. Hela området som detaljplanen berör har inte undersökts. Miljö- och hälsoskydds förvaltningen anser att det inte går att utesluta

Utlåtande

Detaljplan för Dikaren 8 m.fl.

5 (24)

att föroreningar finns även på de fastigheter som inte undersökts så som Dikaren 4, samt Drängen 5 och 6. Vi anser således att bestämmelserna a_1 och a_2 ska gälla för hela planområdet.

Vi vill dock understryka att bestämmelsen a_1 kräver att de efterbehandlingar som krävs för att marken ska bli lämplig för ändamålet är praktiskt och realistiskt genomförbara samt ekonomiskt möjliga. Det kräver i sin tur att föroreningarna i stort är avgränsade och att det finns en uppskattning av kostnaden för efterbehandling. Förvaltningen anser att fler undersökningar för att avgränsa föroreningarna behövs för att kunna säkerställa att bestämmelserna i plankartan är rimliga.

Kvarlämnande av föroreningar

För fastigheten Dikaren 8 står det i planbeskrivningen att ett framtagande av plats-specifika riktvärden undersöker möjligheten att lämna kvar föroreningar som ej bedöms utgöra en risk för spridning eller negativ påverkan på människors hälsa och miljö. Om så blir fallet bör det framgå tydligt i detaljplanen att föroreningar har lämnats kvar och vilka restriktioner i markanvändningen som det medför samt att en riskbedömning behöver tas fram för att utreda riskerna med detta. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att utgångspunkten bör vara att inte lämna kvar föroreningar i mark som ska användas för bostadsändamål.

Klassning av massor

Massor som uppstår inom planområdet vid exploatering bör klassas in situ för att förhindra att massorna felaktigt friklassas och lämnas kvar samt för att säkerställa att vidare hantering av massorna sker på ett miljömässigt godtagbart sätt.

Dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. I planbeskrivningen framgår det att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt, vilket vi instämmer med. Vi vill även informera om att hantering av dagvatten från detaljplanelagda ytor kan vara anmälningspliktigt enligt miljöbalken.

Omgivningspåverkan, klagomål rök och sophantering

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har under de senaste åren handlagt flera klagomål gällande lukt och rök från livsmedelsverksamheten på fastigheten Dikaren 4. Detaljplanen medger nybyggnation av bostäder i nära anslutning till befintlig livsmedelsverksamhet och vi vill därför informera om att genomförande av detaljplanen kan komma att påverka livsmedelsverksamheten om klagomål gällande exempelvis lukt eller liknande uppstår.

Kommentar:

Föroreningssituationen inom planområdet har undersökts i flera omgångar och kompletterats efter synpunkter från länsstyrelsen. Efter granskning 2 av detaljplanen gjordes en kompletterande utredning för att förtäta och avgränsa redan identifierade föroreningar. Länsstyrelsen och miljökonserter har bedömt att föroreningssituationen är tillräckligt utredd och kommunstyrelseförvaltningen delar den bilden.

Bestämmelsen a_2 reglerar marklov för fällning av ett specifikt träd och schaktning i anslutning till det och bestämmelsen är alltså inte kopplad till

föroreningsfrågan. a₂ bör därför inte gälla för hela planområdet. Bestämmelsen a₁ gäller för de delar av planområdet där bostadsbyggnation kommer att ske och det finns identifierade föroreningar. Det bedöms inte lämpligt att införa bestämmelsen inom de delar av planområdet som inte avses bebyggas med ny bebyggelse i närtid och där det inte finns föroreningar identifierade. I miljöbalken, 10 kap, 11 § står följande: "Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Lag (2007:660)."

Möjligheten att lämna kvar föroreningar avser endast föroreningar som ej bedöms utgöra en risk för spridning eller negativ påverkan på miljö eller människors hälsa.

Kommunen noterar övriga synpunkter.

2.7 Räddningstjänsten 2023-11-15

Yttrande:

Översiktlig insatsplan

Räddningstjänsten rekommenderar att beakta övergripande insatsplanering i ett tidigt skede. Underlag kan utgöras av en enklare översiktlig insatskarta över planområdet där räddningsvägar, möjliga uppställningsplatser och eventuella hinder i form av till exempel träd och annan vegetation redovisas. Detta underlag kan beskriva de dimensionerande förutsättningarna för räddningstjänstens insats för kommande bygglov inom planområdet.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

Räddningstjänsten rekommenderar alltid att utrymning av byggnader utformas med byggnadstekniska lösningar. Sådana strategier är betydligt säkrare än utrymning med hjälp av räddningstjänsten och därför uppmuntras att planering för detta implementeras i ett tidigt skede.

Om kommande byggnader på planområdet dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs ytor för uppställningsplatser för stegutrustning och/eller höjdfordon samt tillgänglighet direkt till fasaden. Kriterier för utrymning med hjälp av räddningstjänsten behandlas i PM18 Utrymning med hjälp av räddningstjänsten som återfinns på följande länk [Räddningstjänstens förutsättningar | Räddningstjänsten Väst \(rvast.se\)](#)

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning bör förses utifrån ett konventionellt system enligt standarden VAV P114 Distribution av dricksvatten, som ger anvisningar för dimensionering av en vattenförsörjning som Räddningstjänsten Väst bedömer vara en skälig miniminivå. Detta omfattar brandposter på maximalt 150 meters avstånd från varandra, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Kapacitet på aktuell brandpost bör uppgå till ett flöde på 10 liter/sekund.

Utlåtande

Detaljplan för Dikaren 8 m.fl.

7 (24)

Från det aktuella planområdet är det mellan 100 meter och cirka 150 meter till närmaste brandpost. Minst en ny brandpost bör uppföras på Postvägen.

Hänsyn bör också tas till behov av vatten för eventuella kommande sprinkleranläggningar. Dock antas inte fler än ett sprinkleruttag, och när räddningstjänsten kommer till brandplatsen har sprinklern i regel fullgjort sin funktion. Det är därför inte nödvändigt att dimensionera för summan av uttagen i sprinkler och brandpost, och i de flesta fallen är därmed brandpostuttaget dimensionerande. Eventuellt större sprinklerflöde ska alltid regleras i avtal.

Släckvattenhantering

Dagvattensystemet i området bör vara förberett för att hantera eventuellt släckvatten.

Brandspridning

BBR 5:61 – Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. (BFS 2011:26). Tillfredställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd som motsvarar det högsta kravet för brandceller eller brandväggar i respektive byggnad.

Brottsförebyggande och trygghetskapande

Räddningstjänsten rekommenderar att beakta aspekter för brottsförebyggande och trygghetskapande i fysisk miljö. För att minska brottsligheten och öka tryggheten i samhället behövs ett ändamålsenligt och brottsförebyggande trygghetskapande arbete. Boverkets vägledning kring brott och trygghet i samhällsbyggnadsprocessen erbjuder stöd i det praktiska arbetet med dessa frågor.

Laddnings plats för elbilar

Räddningstjänsten vill trycka på att riskerna kopplade till laddning av elfordon i slutna parkeringsgarage särskilt ska beaktas.

Trafiksäkerhet

Nuvarande sträckning av Postgatan förbi bland annat Dikaren 8 är en etablerad gång och cykelväg till och från skolor, arbetsplatser och affärer. Det är av stor vikt att Postgatans nya förutsättningar inte försämrar de oskyddade trafikanternas situation. Den föreslagna anslutningen mellan Postgatan och Bräckevägen/Pilgatan inbjuder som bilist till att man genar över Bräckevägen in på Pilgatan i stället för att ta ut svängen på ett trafiksäkert sätt. Likadant är det med cykel-/gångtrafiken som skall väster ut på Bräckevägen där den raka vägen kommer gå över gräsyta. Här bör man med staket eller liknande förhindra genande för cyklister och gångtrafikanter. Hade det funnit plats så skulle en rondell vara att föredra.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

Kommentar: Körspårsanalyser har gjorts för gatorna inom planområdet, vilket visar att det finns framkomlighet för brandbil. Det bedöms således finnas förutsättningar att lösa räddningstjänstens insats. Utformning av gatumiljön

och säkerställande av en säker GC-väg hanteras i fortsatt projektering. I trafikutredningen som har tagits fram under planarbetet finns förslag på gatuutformning för att säkerställa god trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik. Genom att exempelvis utforma korsningen som gångfartsområde med hastighetsdämpande åtgärder kan biltrafikens hastighet hållas nere.

Krav gällande utrymning och skydd mot brandspridning bedöms kunna uppnås inom planområdet. Frågorna bevakas i kommande bygglov.

Synpunkter om brandsvattenförsörjning och släckvattenhantering vidarebehandling till VIVAB.

Kommunen noterar övriga synpunkter.

2.8 Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2023-12-19

Yttrande:

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar

1. Tillstyrka planförslaget under förutsättning att
 - a. Körspårsanalys visar att planförslaget kan genomföras med tanke på driftsfordon och renhållningsfordon samt räddningstjänst enligt VGU-parametrar och Falkenbergs cykelstrategi samt med hänsyn till att GC-VÄG behöver avgränsas fysiskt från kvartermark i sydöst.
 - b. Sikt i den nya korsningen Postvägen, Pilvägen och Bräckevägen är tillräcklig för att bygga en trygg och säker korsning enligt VGU
 - c. Sikt i anslutningen GC-VÄG och vändplats är god enligt VGU
 - d. Utfartsförbud införs på Postvägen mellan korsningen Postvägen, Pilvägen och Bräckevägen och korsningen Postvägen och Postvägen
 - e. Utfartsförbud mot Arvidstorpsvägen ska gälla längs hela Arvidstorpsvägen utom vid GC-väg.

Motivering av beslut

Oskyddade trafikanter får med planförslaget försämrade trafiksäkerhet. Postgatan kommer att få biltrafik på en sträcka som idag är helt fri från biltrafik. Sträckan är en del av barns skolväg och har under 2023 fått en större andel barn med behov att säkert kunna cykla till och från skolan. Sträckan är också del av ett pendlingsstråk till stationen. Utfartsförbud från korsningen Postvägen/Postvägen till korsningen Bräckevägen/Postvägen skulle kunna öka tryggheten och trafiksäkerheten något.

Sikten mot GC-VÄG och vändplats måste säkerställas som god enligt VGU med tanke på cykelstråk och barns skolväg. Om vändplatsen är för liten så vändning måste ske genom backning. Då kommer backning att ske mot GC-VÄG och mot gående eller cyklade skolbarn. Parkering enligt illustrationskartan i anslutning till vändplatsen är inte lämplig pga. risken för backande fordon mot GC-VÄG.

Även sikten i den nya korsningen Postvägen, Pilvägen och Bräckevägen måste säkerställas. Anledningen till detta är att den gamla körspårsanalysen i trafikutredningen visar på att fordon behöver använda hela körbanebredden för att ta sig runt dels i korsningarna Bräckevägen och Postvägen samt Postvägen och Postvägen. Om det ska tillåtas är det viktigt att sikten är tillräckligt god dels för att bilförare ska se gående och cyklister som kommer i god tid dels att cyklister ser biltrafiken. Sikten får inte skymmas av miljörum eller parkerade bilar eller liknande.

För att säkerställa att planförslaget kan genomföras behöver körspårsanalys för det liggande planförslaget visa tillräcklig framkomlighet på GATA samt GC-VÄG för renhållningsfordon, driftsfordon samt räddningstjänst enligt VGU. Hänsyn ska tas till att GC-VÄG behöver avdelas från kvartersmark med staket. Det senaste året har kultur-, fritids- och teknikförvaltningen fått hantera flera ärenden där Vivab begärt utrymme på allmän platsmark för placering av avfallskärl eftersom renhållningsfordon inte har kunnat vända på ett säkert sätt eller inte har kunnat ta sig fram till kärl placerad på kvartersmark.

Planbeskrivningen föreslår gångfartsområde från korsningen Postvägen/Postvägen till korsningen Bräckevägen/Postvägen. Det är inte lämpligt med tanke på en bostadsgata av det här slaget samt utformningskraven i Trafikförordningen. Däremot är farthinder lämpligt på sträckan främst eftersom det i nuläget är ett bilfritt stråk.

En förtätning i centrumområdet kommer öka trycket på allmänna lek- och rörelseytor. I planering av grönområdet i Kv Krispeln (centrumpark) behöver man ta hänsyn till det ökade behovet av lek- och rörelseytor och allmänna mötesplatser.

Ekonomi

Iordningställande av allmän platsmark GATA samt GC-VÄG tillkommer kommunen. Drift- och underhåll av allmän platsmark beräknas öka marginellt.

Kommentar:

KFT synpunkter för ett tillstyrkande bedöms vara uppfyllda. I framtiden trafikutredning har körspårsanalys gjorts vilken visar på framkomlighet för renhållningsfordon (Los) inom planområdet. Kompletterande körspårsanalyser har därefter gjorts vilka visar på framkomlighet för brandbil (Lu) och liten lastbil (Lbn). Utformning av gatumiljön och säkerställande av en säker GC-väg hanteras i fortsatt projektering. I trafikutredningen som har tagits fram under planarbetet finns förslag på gatuutformning för att säkerställa god trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik. Genom att exempelvis utforma delar av gatumarken som gångfartsområde med hastighetsdämpande åtgärder kan biltrafikens hastighet hållas nere. Även siktförhållanden har studerats i trafikutredningen och föreslagen lösning bedöms möjliggöra goda siktförhållanden. För att säkerställa bra siktförhållanden är det lämpligt att inte ha någon gatuparkering utmed berörd sträcka av Postvägen.

För att begränsa biltrafiken på Postvägen, föreslås tillkommande parkering inom kvarteret Dikaren att ha in- och utfart mot Bräckevägen. I korsningen Bräckevägen/Postvägen får kvartersmarken närmast korsningen inte bebyggas i och med att den omfattas av prickmark som inte får bebyggas. För att undvika att utfart sker direkt ut mot korsningen Bräckevägen/Postvägen införs

utfartsförbud i anslutning till korsningen. Exploatören måste säkerställa att garagets in- och utfart uppfyller goda siktkrav. Sopbil avses stanna i korsningen Postvägen/Postvägen för att undvika backning längre in på Postvägen. Vid parkering på Drängen 8 avses parkeringen utformas så att bilarna inte behöver backa direkt ut på vägen. Sikten mellan vändplatsen och gång- och cykelvägen bedöms god. I och med att det endast är ett fåtal fastigheter (Drängen 5 och 8) som har sin utfart mot denna del av Postvägen kommer trafikmängderna längs gatan bli begränsade. Utfartsförbud införs för större delen av Postvägens södra sida, angränsande till kvarteret Dikaren.

Utfartsförbud gäller även längs hela Arvidstorpsvägen inom planområdet, med undantag för korsningen med GC-vägen i Postgatans ände.

Sammantaget bedöms det att planförslaget och de föreslagna åtgärderna i trafikförslaget innebär en godtagbar trafiksituation inom planområdet.

2.9 VIVAB 2023-11-29

Yttrande:

Vatten och avlopp

Planbestämmelser:

- Vivab ser gärna en reglering gällande att minst en viss procent av fastighetsytan måste vara genomsläpplig.

Planbeskrivning:

- Infiltration av dagvatten får inte tillämpas på förorenad mark då risk finns att föroreningarna i marken kommer i rörelse och sprids till omgivningarna. Täta konstruktioner kan vara tillåtet beroende på utformning och val av material. Exploatören måste vidare säkerställa att inläckage inte kan ske i VA-ledningar, till exempel genom att använda diffusionstäta rör.

Avfallshantering

2027 ska insamling av förpackningar ske bostadsnära, så avfallsutrymmen behöver dimensioneras utifrån detta krav. Om markbehållare kommer att användas behöver placering och utformning förankras med Vivab.

Kommentar: Det bedöms inte lämpligt att mellan granskning och antagande införa en reglering om att en viss procentuell del av fastigheten ska vara genomsläpplig. I planbeskrivningen framgår dock att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt inom fastigheterna. Samt att 50% av dagvattnet som genereras vid ett 10 års regn med 10 min varaktighet ska fördröjas och renas inom fastigheten.

Planbeskrivningen kompletteras med text ovan. I den miljötekniska utredningen anges att det eventuellt kan vara möjligt att lämna kvar föroreningar som ej bedöms utgöra en risk för spridning eller negativ påverkan på människors hälsa och miljö. Andra föroreningar ska saneras vid byggnationen.

Synpunkten om avfallshantering noteras och frågan kommer hanteras i bygglov.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Nordion energi, 2023-11-01

Yttrande:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har ingen erinran på planen då våra yttranden har tillgodosetts i samrådsskedet.

Kommentar: Noteras.

3.2 Kulturmiljö Halland, 2023-11-28

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende för yttrande och vidhåller de synpunkter angående rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser för Dikaren 6 och Drängen 3 som vi lämnat i tidigare remisskede.

Kommentar: Kommunen bedömer att ett tillägg av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i detta sista planskede kan föranleda en ny granskningsprocess enligt 5 kap 25§ Plan- och bygglagen. En av byggnaderna på Drängen 3 omfattas av varsamhetsbestämmelse. Den byggnaden har högre klassning (klass B) än Dikaren 6 (klass C) vilket motiverar att byggnaden inom Drängen 3 omfattas av varsamhetsbestämmelse. Kommunen gör ställningstagandet att inte tillföra en specifik varsamhetsbestämmelse för Dikaren 6 i plankartan, utan bedömer att varsamhetskraven i 8 kap 14-17§§ PBL kan tillämpas i samband med ev bygglovsprövning.

3.3 Telia/Skanova, 2023-11-01

Yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

3.4 Vattenfall AB, 2023-11-13

Yttrande:

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

Kommentar: Noteras.

3.5 Region Halland, 2023-11-21

Yttrande:

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 utöver att planen kan kompletteras med att hållplatsen vid polishuset har fått bättre standard och har tillgänglighetsanpassats sedan detaljplanen var på remiss sist.

Kommentar: Noteras

3.6 PostNord, 2023-11-01

Yttrande:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras

3.7 Global connect, 2023-11-01

Yttrande:

Vi har ingen fiber inom berört område.

Kommentar: Noteras.

3.8 Ellevio, 2023-11-01

Yttrande:

Ellevio har inget att erinra gentemot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2023-11-28

Yttrande:

Vårt gårdshus (byggt c. 1910) är delvis på prickad mark i planförslaget. Huset innehåller två hyreslägenheter.

Att huset kommer att avvika från de föreslagna planbestämmelserna skapar problem för oss som ägare vid en eventuell framtida försäljning, försäkringsärendet eller vid möjlig fastighetsavstyckning. Husets läge borde kunna regleras i den nya detaljplanen så att det blir planenligt. Vi skulle vilja att plankartan ändras så att den inte redovisar prickad mark där huset står.

Kommentar: I detaljplanen finns regleringen "Vid prövning av bygglov ska befintliga förhållanden som fastställts genom fastighetsbildning eller bygglov betraktas som överensstämmande med detaljplan." Bestämmelsen innebär att befintliga byggnader ska ses som planenliga, men att det inte tillåts uppföras ny bebyggelse på platsen, exempelvis om den nuvarande byggnaden rivs eller förstörs på annat sätt.

Regleringen är densamma som i gällande detaljplan och syftet är att det ska finnas en god helhetsverkan med en enhetlighet inom kvarteret. Det innebär bl.a. att det bör finnas en obebyggd remsa längs gatan.

4.2 Sakägare 2, 2023-11-28

Yttrande:

Som berörda sakägare och boende i området framför vi följande synpunkter.

Våningsantal

Vi ser att nuvarande förslag behöver förtydligas när det gäller våningsantal. Vi ser att högst tre våningar är mer planenligt med områdets småskaliga karaktär.

- Planbestämmelserna behöver förtydliga att högsta antal våningar blir max. tre våningar för att säkerställa denna utformning och minimera tolkningsutrymme.

Vind

Drängen 8s föreslagna utformning där vind får inredas avviker från Dikaren 4, Dikaren 8 och Dikaren 12. Detta medför ökad insyn för boende norr och väster om fastigheten. Samtidigt skulle vindslägenheter på Drängen 8 vara en avvikelse från angränsande bebyggelse och den sammanhållen stadsbilden utmed Arvidstorpsvägen.

- Planbestämmelserna behöver förtydliga att vind ej får inredas på Drängen 8.

Höjder

Vi ser att nuvarande förslag behöver bearbetas när det gäller höjder.

Utlåtande

Detaljplan för Dikaren 8 m.fl.

14 (24)

Högsta nockhöjd på 12,5 meter som föreslås till Drängen 8, Dikaren 4, Dikaren 8 och Dikaren 11 är väsentligt högre än samtliga byggnader i planområdet inklusive trevåningshus på Dikaren 10 längs med Arvidstorpsvägen. Föreslagna nockhöjder är för höga och avviker betydande från omgivande bebyggelse. Som konsekvens skapar de en känsla av instängdhet för boende i och runt om planområdet. Föreslagna nockhöjder påverkar även och medför en negativ inverkan på stadsbilden i synnerhet från högre upp på Postvägen och längst upp i Arvidstorpsbacken som påpekas i kommunens FÖP som en viktig utsikt över staden och havet.

Vi ser att nockhöjder inte behöver överskrida Dikaren 10s nuvarande högsta nockhöjd som ligger på ca 10,4 meter. Dikaren 10 är stadsmässig utformad med en höjd som är väl anpassad till Stålboms kulturhistoriska värdefulla karaktär (byggt c. 1897, nockhöjd 7,0 meter) och läget på korsningen mellan Arvidstorpsvägen – Bräckevägen - Igeldammsvägen. Denna nockhöjd styr övergången i stadens skala mellan kommande bebyggelse i kvarteret Krispeln och småhusbebyggelsen västerut. Dikaren 10s nuvarande högsta nockhöjd borde vara styrande för kommande nockhöjder norr och väster om Dikaren 10.

- Vi ser att föreslagna högsta nockhöjder på 12,5 meter borde sänkas till maximum 10,5 meter och helst lägre för att samspela bättre med angränsande bebyggelse och gaturum och minimera känslan av instängdhet för boende i och runt om planområdet.

Trafiksäkerhet

Enligt kommunens FÖP är gena cykelkopplingar och goda förbindelser viktigt för att fler ska vilja och kunna cykla. Den befintliga gång- och cykelvägen genom planområdet utgör en viktig del av stadens gång och cykelvägnät som uppmuntrar till hållbart resande. Vägen används av cyklister och fotgängare många barn och unga som tar sig till och från Tångalyckans förskola, Tångaskolan och gymnasieskolan. Vi ser att denna väg borde förstärkas som en trygg och välplanerad gång- och cykelväg. Att planförslaget inför en bestämmelse om GC-VÄG där Postvägen möter Arvidstorpsvägen och inte medger biltrafik ser vi som positivt. Däremot att öppna upp gång- och cykelvägen för biltrafik mellan Postvägen och Pilgatan/Bräckevägen skulle skapa en betydande risk för oskyddade trafikanter.

Falkenbergs översiktsplan poängterar extra det socialt hållbara perspektivet att det inte ska finnas hinder för alla olika åldrar och typer av människor att ta sig mellan olika miljöer. Översiktsplanen lyfter särskilt barnperspektivet (barnkonventionen) som en viktig utgångspunkt i planering av en trygg livsmiljö för alla.

- För att öka trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister där Postvägen möter Pilgatan/Bräckevägen borde planförslaget införa en liknande bestämmelse om GC-VÄG som nu föreslås där Postvägen möter Arvidstorpsvägen.

Gator och Parkering

Planförslagets förändring avseende öppning upp av Postvägen för genomfartstrafik kommer att ha en betydande negativ inverkan på hela områdets lugna och trafik-säkra karaktär. Ändringen ökar biltrafiken avsevärt och uppmuntrar bilister från

andra stadsdelar att utnyttja genvägar genom planområdet. Som konsekvens minskar Postvägens upplevda trygghet samt barn och äldres möjlighet till trygg vistelse i gatumiljön.

- För att minimera negativ inverkan och öka trafiksäkerheten borde planförslaget införa en liknande bestämmelse om GC-VÄG där Postvägen möter Pilgatan/Bräckevägen.

Negativ inverkan från kommande bebyggelsens bilparkering borde minimeras genom att se över både placering och total antal parkeringsplatser. Hänsyn borde tas till framtidens mobilitetslösningar och minskade behov av egen bil när det gäller parkerings-tal. Både hållbart resande och delningsekonomi borde uppmuntras genom tillgång till elbilspool.

- Vi ser att angöring för parkering och sophämtning på Dikaren 4, Dikaren 8 och Dikaren 11 borde lösas från Bräckevägen, en etablerad genomfartsväg.

Kommentar: Boverket rekommenderar numera att våningsantal inte ska användas som planbestämmelse då det riskerar att vara svårtolkat. Detta då det ibland är svårt att bedöma vad som utgör en våning, exempelvis vid källarplan, suterrängplan och vindsvåning. Byggnadshöjden 9,5 meter motsvarar tre hela våningar. I planarbetet har risken för insyn mot kringliggande bostäder beaktats och kommunen bedömer att planförslaget inte innebär insyn som utgör en betydande olägenhet. Insyn från Drängen 8 hindras bl.a. av kompletbyggnader belägna på gränsen av angränsande fastigheter.

Plankartan justeras och Drängen 8 förses med planbestämmelse om att vind inte får inredas, vilket följer regleringen för de nya flerbostadshusbebyggelsen inom kvarteret Dikaren.

Planområdet är beläget i en central del av staden där den fördjupade översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet anger att staden företrädelsevis kan växa inifrån och ut genom förtätning. Med tanke på det centrumnära läget och utvecklingen i kringliggande områden (bl.a. inom kvarteret Krispeln) bedöms aktuellt planförslag vara anpassat till platsens karaktär med bebyggelse inom bl.a Dikaren 10 på tre våningar. För att möjliggöra underjordiskt garage under bebyggelsen inom Dikaren 8, 11 och 12 krävs en något högre byggnadshöjd än om det inte finns garage under huset.

Det bedöms inte finnas risk för att den tillkommande högre bebyggelsen innebär känsla av instängdhet för kringliggande villabebyggelse, då den högre bebyggelsen inte omgärdar villabebyggelsen utan endast finns i en eller två väderstreck.

Vid planläggning ska företrädare ges för det som från allmän synpunkt medför en god hushållning och kommunen ska främja en utveckling av bostadsbeståndet. Kommunens bedömning är att bebyggelsen är anpassad med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan och att planförslaget inte innebär en betydande olägenhet för det enskilda intresset.

Planförslaget innebär att en anslutning för biltrafik tillåts öppnas upp mellan Postvägen och Pilgatan/Bräckevägen. Detta avses göras om kommunen ser att det finns behov av en passage här och kan komma att ske i närtid eller längre fram i tiden. Genom att öppna upp för biltrafik kan söktrafiken som uppkommer i en svårnavigerad gatustruktur minska och hitta ut ur stadsdelen utan att behöva vända på ytor som inte är avsedda att vända på. Utformning av gatumiljön och säkerställande av en säker gång- och cykelväg hanteras i fortsatt projektering. I trafikutredningen som har tagits fram under planarbetet finns förslag på gatuutformning för att säkerställa god trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik. Genom att exempelvis utforma delar av gatumarken som gångfartsområde med hastighetsdämpande åtgärder kan biltrafikens hastighet hållas nere. Det minskar risken för genomfartstrafik ifall korsningen öppnas upp för biltrafik. Även siktförhållanden har studerats i trafikutredningen och föreslagna lösningar bedöms möjliggöra goda siktförhållanden.

Antalet parkeringsplatser för tillkommande bostäder utgår från kommunens parkeringsnorm och antalet föreslagna parkeringsplatser bedöms vara ett rimligt antal på denna plats. Infart till det underjordiska garaget samt markparkeringen inom kvarteret Dikaren planeras att ske från Bräckevägen. Ett utfartsförbud placeras mot större delen av Postvägen för att styra den tillkommande trafiken mot Bräckevägen. Angöring och placering av parkeringsplatser avgörs i bygglovet.

4.3 Sakägare 3, 2023-11-24

Yttrande:

Vi tycker fortfarande att dom nya husen inte passar in i området, dom är för höga. Vi hade hoppats på att dom skulle vara lägre. Gärna som hyreshuset i korsningen Bräckevägen Pilgatan.

När det gäller trafiken anser vi att man måste utreda detta mera. Det finns inte plats för mer trafik på Bräckevägen. Gatan är smal och saknar trottoar på ena sidan, samt är alltid full med parkerade bilar. Det är inte vi som bor där som parkerar där, utan folk som jobbar i stan och på gymnasieskolan. Det som idag är en gång och cykelbana, har ni tänkt att öppna upp för biltrafik vilket är helt fel. Gång och cykelbanan används av många barn och ungdomar som tar sig till Tångaskolan, Montesorieskolan. Gymnasieskolan samt dom 3 förskolorna uppe vid Tångaskolan samt vid Viklunds järn. Även till Tångaskolans idrottshall är det många som använder den för att ta sig till när det gäller fritidsaktiviteter. Det har blivit mer barn och ungdomar som använder den sedan man ändrade så att Schubergstorpsskolan tillhör Tångaskolan. En öppning av gång och cykelbanan skulle också innebära väldigt mycket mer trafik uppifrån som ska ta sig till tex ICA. Bräckevägen är inte anpassad för all den trafik som tillkommer när dom nya husen byggs. Inte heller hur det ska fungera med en in och utfart till det nya garaget mitt på Bräckevägen.

Kommentar: Se svar till yttrande 4.2.

4.4 Sakägare 4, 2023-11-29

Yttrande:

Till att börja med vill jag säga tack till att ni har hörsammats grannskapens önskemål gällande byggnadshöjd och närhet till tomtgränser. I och med detta även minskat insynen från högre husen in till befintliga byggnader.

Jag är fortfarande skeptisk till tanken kring ökad genomfartstrafik, parkeringsmöjligheter för boende i hyreshusen samt möjligheten för personer som arbetar i centrum att lättare hitta upp till våra gator för kostnadsfri parkering.

Ni skriver i förslaget att det kan antas vara de som bor och arbetar i Arvidstorp eller har ärende till verksamhet i området som passerar genom stadsdelen, men att det inte kan uteslutas att viss trafik är trafikanter som använder gatorna för genomfart. Det är just så det är idag, ofta i hög hastighet. Att öppna upp Postvägen-Pilgatan-Bräckevägen möjliggör ännu mer för enkel och snabb genomfart, vilket då skulle generera fler bilar. Gångtrafikanter och cyklister ska passera på väg ner till centrum, närliggande Gymnasieskolan och Tångaskolan för både skola och fritidsaktiviteter på olika tider på dygnet under veckan alla dagar. Barn som bor på Västra Gärdet kommer från augusti 2023 att tillhöra Tångaskolan, vilket medför att fler barn rör sig genom Arvidstorp på redan trånga vägar.

Det skrivs att öppningen Postvägen-Pilgatan-Bräckevägen inte påverkar framkomligheten på angränsande vägnät eller korsningar, tex Arvidstorpsvägen. Viktigt att iaktta är att Arvidstorpsvägen, som angränsar till både Gråstens- och Postvägen, har cykelbana i båda riktningar. Fler bilar skapar risk för oskyddade cyklister i dessa överfarter där fler bilar gör att ”man vill skynda sig” ut på huvudleden. Kan vägbulor av något slag på vägarna inom Arvidstorp vara ett sätt att få ner viljan om att gena genom området? Tylösand i Halmstad har ju löst detta genom ”rondeller”, funkar toppen där!

”Vi växer för en hållbar framtid” är visionen. Ett av de tre målområdena är ”ett förredöme inom hållbarhet och trygghet”. Just trygghet kopplar jag till detta förslag till detaljplan, då främst gällande passerande barn och vuxna per cykel eller gående. Fler bilar som kör, troligen fler bilar parkerade längs våra vägar. (Se hur Rörbecksgatan ser ut längst upp mot Arvidstorp där det står bilar på båda sidor och framkomligheten är dålig och många typer av fordon ska samsas på liten yta, ibland med dålig sikt uppe i svängen vid Karlbergsvägen) samt parkeringsfickan utanför hyreshuset på Pilgatan. Sällan ledigt för de som väntar besök eller boende som behöver stanna utanför för att lasta av då de som jobbar inom kommunen parkerar där under arbetsdagen. Just detta parkeringsbeteende möjliggörs genom att öppna upp för genomfart inom vårt område. Trygghet försvåras för våra barn och unga som ska kunna ta sig till och från skola och fritidsaktiviteter i detta virr-varr av bilar. Var finns Barnkonventionen och hänsynen till barnen i denna planerade byggnation?

I handlingen står att det finns möjlighet till parkeringsgarage under husen. Jag skulle hellre se att det är ett skall framför en möjlighet. Många av boendes bilar kan parkeras under jord och på så vis skapa plats på vägen för besökare och kanske även hushållets firmabil. Många har idag 2 bilar, en privat och en firmabil/förmånsbil.

Utlåtande

Detaljplan för Dikaren 8 m.fl.

18 (24)

Med detta sagt önskar jag att just parkering, genomfart och trygghet tittas på ytterligare för att skapa ”trygghet” i trafik och ”Barnets bästa” utifrån Barnkonventionen.

Kommentar: Detaljplanen anger att ett visst antal parkeringsplatser ska anordnas, men reglerar inte hur parkeringen anordnas, inte utöver att parkeringen ska lösas inom fastigheten.

Se svar på yttrande 4.2. gällande utformning av gatumiljö och GC-väg. Sammantaget bedömer kommunen att det går att utforma en trafikmiljö som fungerar bra för barn såväl som andra.

Frågor kring parkeringsreglering, parkeringsavgifter och liknande regleras inte i detaljplanen utan hanteras av kommunens Kultur-, fritids- och tekniknämnd.

4.5 Sakägare 5, 2023-11-29

Yttrande:

Vår synpunkt har från detta ärendets första dag hela tiden varit att en bygghöjd högre än en kombination av 2 & 3 våningar i vårt villakvarter inte är anpassat till platsens karaktär. Det skulle även innebära en olägenhet och känsla av instängdhet för Dikaren 6 & 7.

Vi vet nu att Mark & Miljödomstolen delar den uppfattningen vilket fick planförslaget att upphävas av domstolen. Därför bör nu kommunen ta hänsyn till detta och omforma detaljplanen på ett vis som skulle hålla för en ny prövning i Mark och Miljödomstolen.

Det är bra att man nu sänkt tillåten nockhöjd till 12,5 m och 3 våningar även om vi helst hade sett en kombination av 2 & 3-våningshus.

Vi tycker också fastigheter med takstolar i ca 45 graders lutning vore mer estetiskt, likt fastigheten på Pilgatan 2. Det skulle även smälta bättre in i området där flertalet övriga fastigheter har den typen av tak.

Vi vill också passa på att uttrycka vår frustration vad det gäller parkeringssituationen på Bräckevägen 3. P.g.a att det saknas parkeringsrutor och den smala bredden på gatan kan vi ibland knappt komma ut med bilen. Vi behöver köra vår bil fram och tillbaka ett flertal gånger för att överhuvudtaget komma ut från vår tomt! Så bör det inte få vara.

En annan sak vi vill framföra nu när vi sitter här efter 8 år utan en antagen detaljplan är att det finns saker att lära av den här historien. Det vi är kritiska till är att det krävdes ett domstolsbeslut innan det upptogs en seriös kommunikation mellan kommunen/exploatören och berörda fastighetsägare i området. Hade kommunikationen funnits med från start så tror vi att flera parter hade sparat tre viktiga saker: Tid, mänsklig energi och framförallt pengar.

Kommentar: Det stämmer att stora delar av bebyggelsen i närområdet har sadeltak, om än inte så brant som 45 grader. Avsikten är att den nya bebyggelsen ska ha sadeltak. En planbestämmelse om sadeltak införs för bebyggelsen inom Dikaren 4, 8, 10, 11 och 12 samt Drängen 8. Lutningen på taket styrs av byggnadshöjderna och nockhöjderna.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSEENTER M FL

5.1 Övriga 1, 2023-11-28

Yttrande:

Hej, sänder över synpunkter på förslaget till detaljplan för dikaren 8 mfl. Vänligen bekräfta att ni mottagit denna skrivelse.

Vi är oroadade att det kommer att bli ökad trafik i vårt område och främst runt vår fastighet, som ligger i en korsning, samt att fler bilar kommer att parkera utmed gatorna i hela området. Detta skapar en otrygg trafiksituation för gående och cyklister. Planen antar att trafiken består av de som bor och arbetar inom Arvidstorp men trafiken idag är intensivare än så. På Siktevägen upplever vi att vägen frekvent används för att ta sig mellan Arvidstorpsvägen och Sandgatan. Området används dessutom av samtliga körskolor i stan och detta innebär också att det blir ett övningsområde för körskoleelever och deras föräldrar när de övar privat. Oron för trafiken är stor, de breda gatorna och rymliga korsningarna innebär att många bilar framförs i höga hastigheter. Detta har vid flera tillfällen påtalats för kommunen men inte bemöts med vilja att lösa problemet. De senaste åren har två fastigheter fått tillstånd att uppföra trafik hinder för att få ner hastigheten och att få några bilar att välja en annan väg än den igenom ett villaområde men med begränsat resultat.

När det gäller parkering längs med gatorna finns ett skräckexempel på Rörbäcksgatan en liten bit ifrån vår gata. Där parkeras det på båda sidor av vägen och det går precis att få plats att köra en bil på vägen. Man får korsa sig fram och möte med annan bil eller cyklist är omöjlig. Oron med den nya byggnationen är att detta parkeringsbeteende sprider sig till området längs Siktevägen, Postvägen och Gråstensvägen. Redan idag står det bilar på dessa vägar men det troliga scenariot är att de fylls på ännu mer och leder till bilar som cirkulerar i området för att hitta parkeringsplatser.

Vi har från en av grannarna fått information om att kommunen har inskrivet att när de ser på bygglov räknar med 1,5 parkering per lägenhet och detta borde verkligen ses som minimum när man planerar en flerfamiljsfastighet i Falkenberg. Alla som kommer att bo i lägenhet i fastigheten även om den ligger centralt kommer att ha minst 1 st bil och i många fall 2 st. Sedan ska de ha gäster som kommer på besök och de behöver också parkera någonstans. Det är planerat lokaler där näringsidkare kan förväntas ha besökare som behöver parkeringsplats. Risken med för få parkeringar är att gatorna i anslutning kommer att användas som parkeringsyta vilket skulle öka otryggheten på dessa. Det skulle innebära ökad trafikfara för oss med fastighet i området samtidigt som det skulle vara en tråkig påverkan för befintliga villor att bli inramade av parkerade bilar.

Utlåtande

Detaljplan för Dikaren 8 m.fl.

20 (24)

Det skrivs att de 30 lägenheterna beräknas generera 43 bilresor per dygn vilket vi ser som väldigt lågt räknat. Det borde räknas med att samtliga lägenheter har minst 1 st bil som gör minst en tur och returresa till bostaden dagligen. Det har inte gjorts någon ordentlig utredning av vägnätet i området och den mätning som väg och gata gjorde för några år sedan var undermålig då den gjordes på fel plats och mätte trafik på del av gata som inte påverkas av genomfartstrafiken. När vi ställt frågan om vad som kan göras för att säkra trafiksituationen i området har svaret varit att det krävs en större utredning och nu vill ni göra förändringar som vi räknar med att påverka trafiksituationen i området och då göra detta utan att utreda trafiksituationen. Varför gör ni inte en ordentlig utredning av områdets trafiksituation innan ni godkänner för ökad trafik?

Hur planerar man att ta hänsyn till barnens väg till och från skola och fritidsaktiviteter under byggnationen? Barnen från Valencia och Västra Gärdet har skolplacering Tångaskolan från åk 7 och Arvidstorp från förskoleklass. Cykelvägen många barn och vuxna använder idag går i det planerade byggområdet. Hur skyddas de under byggnation och hur säkerställer ni att de får en trygg transportväg när trafiken kommer att öka på den vägsträckan? Hur har ni tagit hänsyn till barnperspektivet i denna planerade förändring? Det är ett levnadsområde för barn idag som påverkas, det är skolväg för barn, det är ett område där barn rör på sig på väg till fritidsaktiviteter. Jag kan inte läsa mig till hur man tagit hänsyn till barnkonventionen i planarbetet trots att det påverkar barnen både i området och i närliggande områden som rör sig i området.

Planen ökar trångboddheten bland barn och unga då det påverkar deras möjlighet att röra sig fritt för att ta sig gåendes och med cykel till vänner och fritidsaktiviteter. Hur ska man säkerställa att denna rörelse kan utföras med den förändrade, troligen mer otrygga trafiksituationen? Vi saknar den praktiska tillämpningen av barnkonventionen i kommunens planering och stadsutveckling. Vi saknar fokuset på trygga cykel- och gångvägar och lösningar på problematiken kring ökad trafik och brist på parkeringar. Dessa frågeställningar behöver lösas innan ni går vidare med denna planbeskrivning.

Det är möjligt att bygga villor på uppräknade fastigheter och behålla befintliga vilamiljön. Det påpekas i texten om socialmiljö att platsen upplevs som otrygg men detta beror ju på att ett stort byggbolag köpt fastigheterna och inte vill bygga enligt nuvarande detaljplan.

Vad finns det för plan för Dikaren 4? Finns det förfrågningar om byggnation även här? I planbeskrivningen omnämns att planförslaget innehåller tre nytillkommande flerbostadsfastigheter men det finns fyra inritade på illustrationskartan. Skulle med andra ord innebära byggnation på fler än 30 lägenheter? För Dikaren 4 inritas det möjlighet att bygga större än idag. Den del av fastigheten som idag är parkeringsyta är inritad med flerfamiljsbostad. Var ska hyresgäster och besökare till lägenheter och affärslokaler parkera?

Kommentar: Se svar på yttrande 4.2. gällande utformning av gatamiljö och GC-väg samt antal parkeringsplatser. Sammantaget bedömer kommunen att det går att utforma en trafikmiljö som fungerar bra för barn såväl som andra.

Exploatören är ansvarig för att hantera trafikflöden under byggnation. I det ingår att säkerställa att samtliga trafikanter kan ta sig fram på ett säkert sätt längs gatorna i anslutning till byggnationen.

Frågor kring parkeringsreglering, parkeringsavgifter och liknande regleras inte i detaljplanen utan hanteras av kommunens Kultur-, fritids- och tekniknämnd.

Detaljplanen möjliggör att Dikaren 4 kan bebyggas med en ny byggnad med samma höjder som intilliggande byggnader längs Arvidstorpsvägen. Detta ger möjlighet till att på sikt kunna ersätta den nuvarande byggnaden. Illustrationskartan visar den framtida möjliga bebyggelsen. Vid eventuell framtida bygglovsansökan för Dikaren 4 kommer frågan om parkering till fastigheten att behöva lösas. Möjlig exploateringsgrad är beroende av hur bland annat parkering kan ordnas på ett tillfredställande sätt i förhållande till andra funktionskrav; såsom behovet av friyta, omhändertagande av dagvatten etc.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- **Planbeskrivningen** förtydligas gällande konsekvenser för befintlig bebyggelse inom område där byggnad inte får uppföras (prickad mark).
- **Planbeskrivningen** förtydligas gällande vad som möjliggörs inom användningen handel.
- **Planbeskrivningen** förtydligas gällande föreslagen gatuutformning och åtgärder för trafiksäkerhet.
- **Planbeskrivningen** kompletteras med text om infiltration av dagvatten.
- **Plankartan** förses med utfartsförbud mot Postvägen och korsningen Bräckevägen/Postvägen.
- **Plankartan** förses med planbestämmelse om att vind inte får inredas inom Drängen 8.
- **Plankartan** förses med planbestämmelse om att huvudbyggnader inom Dikaren 4, 8, 10, 11, 12 och samt Drängen 8 ska ha sadeltak.
- **Plankartan** förtydligas avseende bestämmelse a1. Med förtydligande om att marken ska vara sanerad till motsvarande känslig markanvändning innan startbesked fåges *för nybyggnation ovan mark*.

Planhandlingarna föreslås antas efter gjorda revideringar.

9. 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 plan-samrådet, (g) att synpunkten inkom i samband med granskning 1 samt (g2) att synpunkten inkom under granskning 2. Synpunkter som inkom under denna tredje granskningsomgång anges med (g3).

Samrådsyttrande 4.1 (s)

Sakägare 1 (g3)

Sakägare 2 (s, g, g2, g3)

Sakägare 3 (s, g, g2, g3)

Sakägare 4 (s, g, g2, g3)

Sakägare 5 (s, g, g2, g3)

Övriga 1, (g, g3)

Samrådsyttrande 4.10 (s)

Granskningsyttrande 4.2, granskning 1 (s, g)

Granskningsyttrande 4.1, granskning 2 (g2)

Granskningsyttrande 4.4, granskning 2 (s, g, g2)

Granskningsyttrande 4.5, granskning 2 (s, g, g2)

Granskningsyttrande 4.6, granskning 2 (s, g, g2)

Granskningsyttrande 4.8, granskning 2 (g2)

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 avgör vem som har rätt att överklaga.

Samrådsyttrande 4.1 (s)

Sakägare 1 (g3)

Sakägare 2 (s, g, g2, g3)

Sakägare 3 (s, g, g2, g3)

Sakägare 4 (s, g, g2, g3)

Sakägare 5 (s, g, g2, g3)

Samrådsyttrande 4.10 (s)

Granskningsyttrande 4.2, granskning 1 (s, g)

Granskningsyttrande 4.1, granskning 2 (g2)

Granskningsyttrande 4.4, granskning 2 (s, g, g2)

Granskningsyttrande 4.5, granskning 2 (s, g, g2)

Granskningsyttrande 4.6, granskning 2 (s, g, g2)

Granskningsyttrande 4.8, granskning 2 (g2)

Länsstyrelsen och Lantmäteriet meddelas alltid.

Upprättad av

Planenheten