



**Falkenbergs  
kommun**

Detaljplan för kontor, verksamheter och vård  
**Faktorn 4 m fl**  
Falkenbergs kommun

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

Upprättad 2023-09-15

---

Dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen fick 2019-01-17 §14 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Faktorn 4 m fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-02-28 § 35 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2023-03-08 till 2023-04-05 varit utställt på Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-01-24 av Metria. 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 sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum.

**SAMMANFATTNING**

---

Under samrådet inkom 23 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst synpunkter på grundkarta och föreslagen plankarta och förtydligande av beskrivning gällande bland annat exploateringsavtal och konsekvenser.

Vidare efterfrågas även komplettering med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet.

## **1. LÄNSSTYRELSEN 2023-03-23**

---

Yttrande:

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

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 detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen:

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet

Behovsbedömning:

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

*Kommentar: Noteras*

## **2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG**

---

### 2.1 Trafikverket 2023-03-13

Yttrande:

Tidigare samråd:

2021-12-14 deltog Trafikverket på startmötet och flaggade inte för några allvarliga bekymmer med ärendet men underströk behovet av en uppskattning av trafikalströmmen.

Infrastruktur:

Väg 767 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken, primär väg för farligt gods eller funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 80 km/tim och trafikmätning från 2015 visar 6150 fordon per dygn.

Trafikverkets synpunkter:

*Trafikflöde*

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet. En trafikutredning måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed allmänna vägen. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder, som t.ex. vänstersvängfält, som kan göra planförslaget acceptabelt.

*Dagvattenhantering*

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Farkorn 4 m fl

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdikeyn är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

*Kommentar: Då den nya planen syftar till att befintliga verksamheter ska bli planenliga och bygggrätten inte föreslås öka, bedöms planförslaget inte leda till en ökad trafikstring som påverkar trafikverkets vägar. Planområdet är redan utbyggt och ingen ny bebyggelse kommer därmed att tillkomma. Det innebär att planförslaget inte kommer att medföra ett ökat transportbehov eller bidra till en ökad trafikbelastning.*

*Respektive markägare ansvarar för att dagvattenhantering inom kvartersmark iordningställs i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Detta kommer att säkerställas med exploatören i kommande exploateringsavtal.*

## 2.2 Lantmäterimyndigheten 2023-03-28

Yttrande:

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal: I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Falkenbergs kommun och ägare till Faktorn 4. Det anges också att exploateringsavtalet kommer reglera frågor såsom marköverföring mellan fastigheterna Faktorn 4 och Slätten 1:1, samt exploatörens ansvar för utbyggnad av dagvattenanläggningar.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i

de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Kontrollera fastighetsgränser med 0,025 meters lägesosäkerhet:

Planområdesgräns ansluter mot fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med 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 kontrollmäta sådana gränser.



*Bilden visar fastighetsgränserna med 0,025 m kvalitet i anslutning till planområdet.*

Delar av planen som bör förbättras:

Grundkarta:

- Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.
- I nuvarande plankarta finns en text ”kartan innehåller detaljer med varierande noggrannhet” och ”rättigheter kan vara ofullständigt redovisade”. En sådan skrivning bör inte förekomma i detaljplanehandlingarna eftersom samtliga förutsättningar som har betydelse för detaljplanens genomförande, bör redovisas i plankartan och i grundkartan. Det är en förutsättning för att

kunna göra en korrekt bedömning av samtliga konsekvenser som planens genomförande kommer innebära för varje respektive fastighetsägare.

- I grundkartan ser det ut som att linjer blivit markerade (ljusblå).

Redovisning av hur befintliga planer påverkas:

I planbeskrivningen finns på s.7 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet.

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

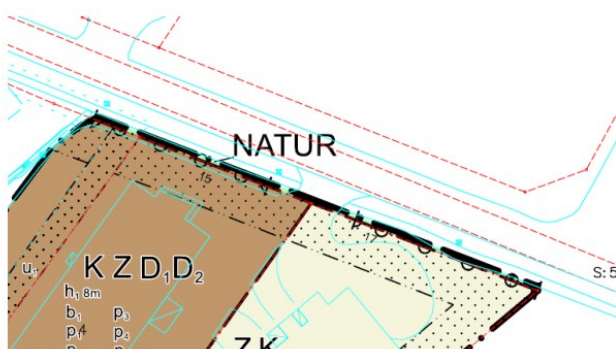
Delar av planen som skulle kunna förbättras:

Beskrivning av höjd på byggnadsverk:

I listan med planbestämmelser används beteckningen h1 – *högsta nockhöjd meter /angivet/ meter*. I kartan ser det dock ut som att högsta nockhöjden får vara 8 meter inom hela planområdet. För att förtydliga, skulle det i bestämmelseformuleringen kunna stå *"högsta nockhöjd är 8 meter"* och därefter endast ange h1 i plankartan.

Få naturmarken mer synlig:

I plankartan ser det ut som att planområdesgränsen går innanför användningen NATUR. Gränslinjen skulle behöva flyttas, så att den följer yttre kanten av NATUR- marken, och inte blir dold av linjen som i nuvarande plankarta.



*Kommentar: Redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal har förtydligats i planbeskrivningen.*

*Efter diskussion om fastighetsgränser med Metria samt mark- och exploateringsenheten bedöms inga nya inmätningar nödvändiga. Grundkartan uppdateras inför granskning.*

*Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om hur befintliga detaljplaner påverkas.*

*Plankartans utformning, beteckningar och legend styrs av Boverkets föreskrifter och av programvaran som kartan ritas i. Bestämmelsen om nockhöjd är ett exempel på en beteckning som kommunen inte har möjlighet att ändra på.*

*Natur-marken inom planområdet är endast en meter bred. En meter i verkligheten blir en millimeter på en karta i skala 1:1000. Eftersom det är en digital plankarta går det att zooma in så mycket att det går att se naturmarken.*

### 2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2023-03-22

Yttrande:

Fastigheten är belägen i verksamhetsområde mellan väg 767 och Skreavägen. Barn- och utbildningsnämnden bedömer att förslaget till detaljplan inte kommer påverka de verksamheter nämnden har ansvar för och har därmed inte heller några synpunkter på densamma.

*Kommentar: Noteras*

### 2.4 Bygglövsnämnden 2023-04-04

Yttrande:

Användningen D<sub>1</sub> "Vårdcentral" upplevs som något begränsande med tanke på att det kanske inte alltid kommer att vara just vårdcentral där. Det kan komma andra typer av verksamheter inom vård – tandläkare, privat specialistläkarmottagning m.m. Vad gäller användningen Z "Verksamheter" så är frågan som kommit upp om veterinär kan ingå i den användningen? Det är viktigt att befintlig smådjursklinik har möjlighet att finnas inom den användningen. Det framstår inte som så praktiskt att den nya plangränsen kommer att gå en bit in på Faktorn 2. Det gör det svårt för den fastigheten att bygga fram till den prickade marken (U-området). Planenheten har dock lämnat information om att en fastighetsreglering är aktuell där Faktorn 4 ska köpa in mark från grannfastigheten Faktorn 2 så att arealen för Faktorn 4 täcker hela planområdet. Vi har ingen information om hur långt den fastighetsregleringen kommit och är lite fundersamma på hur det blir om den inte blir av.

*Kommentar: Ambitionerna från kommunens sida var inte från början att planera för en vårdhub på platsen. Med tanke på de omgivande förutsättningarna så som att området är ämnat för småindustriverksamhet och kollektivtrafikens kapacitet, bedöms endast småskalig vård lämplig inom planområdet. I den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad (antagen 2022) är planområdet utpekade som befintligt verksamhetsområde, industri.*

*Enligt Boverket kan smådjursklinik ingå i användningen Z, verksamheter.*

*Fastighetsregleringen möjliggörs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.*

### 2.5 Falkenberg Energi AB 2023-03-08

Yttrande:

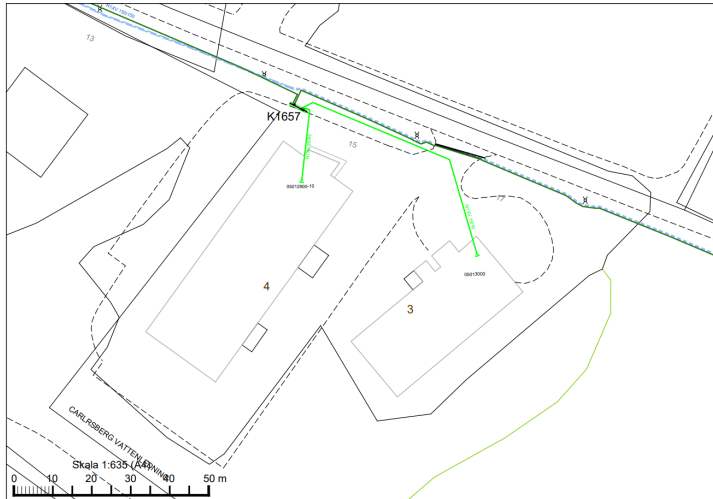
Falkenberg Energi AB avdelning Elnät har idag ett elnät i området. Eventuella utökningar blir enligt då gällande taxa.

FEAB Elnät har lågspänningskablar, rör och kabelskåp längs Skreavägen. Se bifogad bilaga 1, Kablar längs Skreavägen är viktiga för områdets elförsörjning. Vid

eventuellt nya utfarter mot Skreavägen måste vägen anpassas till bef. kablar och kabelskåp.

Kostnader för flytt av kablar och kabelskåp bekostas ej av FEAB.

FEAB Elnät ställer sig positiv till detaljplaneändringen.



*Kommentar: Noteras*

## 2.6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2023-04-18

Yttrande:

Det finns potentiellt förorenad mark i närliggande områden, men enligt mifo-inventeringar som gjorts framgår att man bedömer att det inte bör finnas förorening i omkringliggande mark och vatten. Vi anser därmed att de närliggande förorenade områdena inte hindrar detaljplanen.

En dagvattenutredning visar att planområdet inte uppfyller Falkenbergs kommuns krav på dagvattenhantering. Ett förslag till dagvattenhantering visas i samråds-handlingarna, vilken bedöms uppfylla kraven.

Detaljplanen angränsar till och överlappar till viss del ett område med tätortsnära natur. Då exploateringen berör nästan uteslutande mark som redan är ianspråktagen och de i UMB anger att områden som omfattas av tätortsnära natur kommer att undantas från exploatering så långt det är möjligt, anses inte detta hindra planen.

*Kommentar: Noteras*

## 2.7 Räddningstjänsten 2023-03-09

Yttrande:

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna i rubricerat ärende och har inget att erinra.

*Kommentar: Noteras*

## 2.8 Kultur- teknik och fritids nämnden 2023-04-12

Yttrande:

Fritid och offentlig miljö:

Har inget att erinra.

Gata- och trafikavdelningen:

Positivt att det finns utfartsförbud mot gång- och cykelbana utöver infart.

Positivt med 8m prickmark mot allmän platsmark gata/natur. Positivt med reglering av skyltar i plankartan. Det ser ut som utfarten mot Skreavägen kan ligga på naturmark vilket inte är lämpligt.

Ekonomi

Kultur, - fritids- och teknikförvaltningens ekonomi beräknas inte påverkas av planförslaget.

*Kommentar: Utfarten mot Skreavägen justerats och bestämmelsen Natur tas bort från utfartsområdet.*

## 2.9 VIVAB 2023-04-05

Yttrande:

Vatten och avlopp:

Idag finns befintliga anslutningspunkter upprättade för fastigheterna Faktorn 3 och 4 på Skreavägen. Samma anslutningspunkter ska nyttjas även efter genomförd detaljplaneläggning. Uppdimensionering av dagvattenservisen medges ej. Observera att VA-anläggningar som är belägna inne på kvartersmarken, såsom oljeavskiljare, dagvattenmagasin och rännstensbrunnar med filter inte tillhör den allmänna VA-huvudmannen, utan ska bekostas och skötas av exploatör/fastighetsägare. Förtydligande om att vattenledningen som nämns i kapitel 6.3 (Ledningsrätt och servitut) inte är en allmän ledning. Minst tre månader innan önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Avfallshantering:

Inget att erinra.

*Kommentar: Noteras. Ett förtydligande i planbeskrivningen har gjorts angående att vattenledningen som nämns i kapitel 6.3 inte är en allmän ledning.*

## 2.10 Region Halland 2023-04 -03

Yttrande:

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Region Hallands yttrande är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken. Hallandstrafiken noterar att planen möjliggör för kontor och verksamheter samt vård i stråket som är huvudstråk för busslinje 351. Det bedöms i dagsläget inte finnas möjlighet att ändra utbudet i kollektivtrafiken för dessa verksamheter. I övrigt har Region Halland inget att tillägga.

*Kommentar: Noteras*



## 2.11 PostNord 2023-03-21

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Kommentar: Noteras*

## **3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

---

### 3.1 Svenska Kraftnät, 2023-03-28

Yttrande:

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

*Kommentar: Noteras*

### 3.2 EON Energidistribution AB, 2023-03-08

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*

### 3.3 Global connect, 2023-03-07

Yttrande:

Global Connect ligger utanför fastighetsgränsen/ planområdet.

*Kommentar: Noteras*

### 3.4 Kulturmiljö Halland, 2023-04-03

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande men har inga synpunkter på förslaget.

*Kommentar: Noteras*

### 3.5 Polismyndigheten, 2023-03-17

Yttrande:

Polismyndigheten LPO Falkenberg/Hylte ser positivt på den föreslagna förändringen i samrådshandlingarna.

*Kommentar: Noteras*

### 3.6 Vattenfall, 2023-03-23

Yttrande:

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

*Kommentar: Noteras*

### 3.7 Telia/Skanova, 2023-03-14

Yttrande:

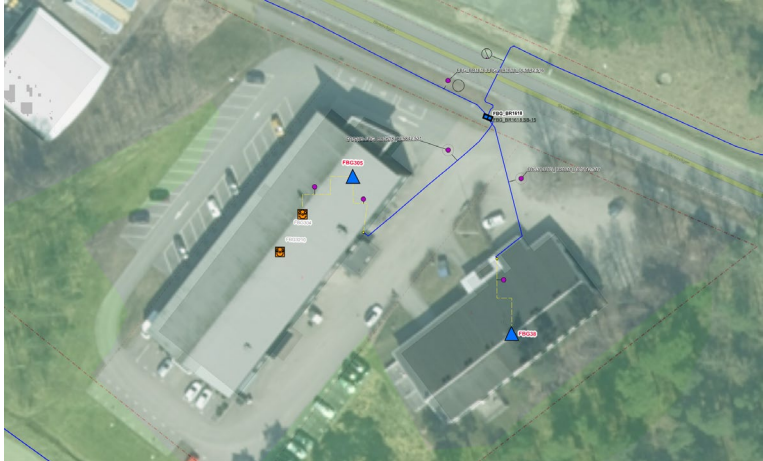
Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommentar: Noteras*

### 3.8 Tele 2 2023-03-09

Yttrande:

Vi har inga invändningar. Men vi har fiber in till båda fastigheterna, så om det blir påverkat av t.ex., dagvattenbrunnarna vill vi bli kontaktade.



*Kommentar: Noteras*

### 3.9 Nordion Energi, 2023-03-14

Yttrande:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan. Nordion Energi har en distributionsledning för gas i närområdet, längst med Skreavägen och vill informera om följande restriktioner.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningssaktiviteter. 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.

*Kommentar: Noteras*

### 3.10 Ellevio 2023-03-07

Yttrande:

Vi har inga ledningar eller andra anläggningar i eller i närheten av planområdet, vi avstår därför från att yttra oss i ärendet.

*Kommentar: Noteras*

### 3.11 Förpackningsinsamlingen, FTI 2023-03-07

Yttrande:

Den 1 januari 2024 börjar en ny förpackningsförordning (SFS 2022:1274) att gälla, som bland annat innebär att insamlingsansvaret för förpackningar övergår till kommunerna och att fastighetsnära insamling ska vara införd för alla hushåll i kommunen 1 januari 2027.

FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser 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*

#### **4. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR**

---

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Grundkartan uppdaterats och den blå linjefärgen korrigeras. Grundkartans text redigeras.
- Redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal förtydligas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande planförslagens påverkan på det omgivande områdets detaljplaner.
- Utfarten mot Skreavägen justerats och bestämmelsen Natur tas bort från utfartsområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att vattenledningen som nämns i kapitel 6.3 inte är en allmän ledning.

#### **8. 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.

Lantmäterimyndigheten  
Trafikverket

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvara 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.

Lantmäterimyndigheten  
Trafikverket

Planhandlingarna föreslås ställs ut för granskning efter gjorda revideringar.

Upprättad av  
Planenheten