



**Falkenbergs  
kommun**

Detaljplan för  
**Faktorn 4 m fl**  
Falkenbergs kommun

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

---

Upprättad 2024-02-06

---

Dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen fick 2019-01-17 § 14 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Faktorn 4 m fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-10-03 § 234 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2023-10-11 till 2023-11-08 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-09-08 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

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

**SAMMANFATTNING**

---

Under granskningen inkom 17 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst kombinationen av enskild och allmän kvartersmark samt utfart över planlagd park eller plantering.

## **1. LÄNSSTYRELSEN 2023-10-19**

---

Yttrande:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen kan antas utan att riskera prövas.

*Kommentar: Noteras.*

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

---

### 2.1 Trafikverket 2023-10-11

Yttrande:

Trafikverket har inget att invända mot att detaljplanen antas.

*Kommentar: Noteras.*

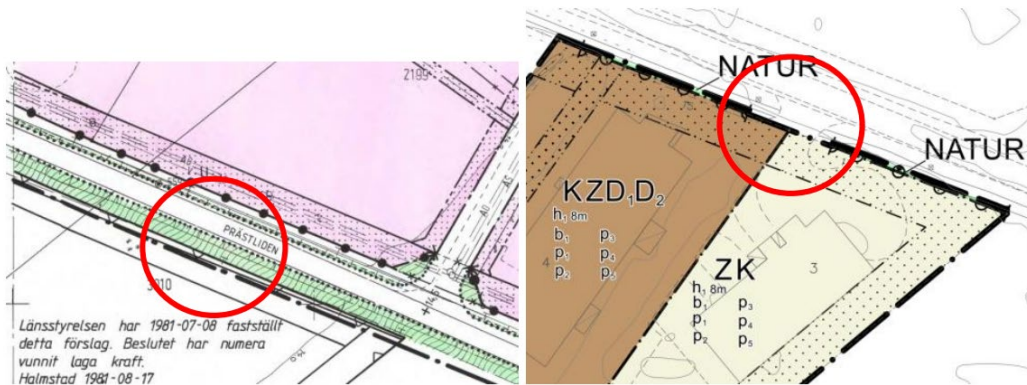
### 2.2 Lantmäterimyndigheten 2023-10-23

Yttrande:

#### **Delar av planen som bör förbättras**

##### *Kombination enskild + allmän kvartersmark*

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningarna D1 Vårdcentral och D2 Tandvård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.



### *Utfart över parkmark*

I befintlig detaljplan, 1382K-SP192, ligger området utanför utfart från kvartersmark i föreslagen plan, utlagd som allmän plats PARK ELLER PLANTERING. För att säkerställa utfarten norrut till Prästliden behöver en bit av allmän plats PARK ELLER PLANTERING till exempel ändras till allmän plats GATA.

#### *Kommentar:*

*Fastigheten Faktorn 4 är bebyggd med en verksamhetslokal där det bedrivs vårdcentral. Verksamheten är beviljad tillfälligt bygglov då åtgärden i dagsläget inte överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsägarens avsikt är att fortsätta bedriva vårdcentral inom fastigheten, därav framtagandet av en ny detaljplan som möjliggör permanent bygglov för detta ändamål.*

*Kommunens rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt bebyggande, samt kommunen skyldighet att lösa denna mark, gäller inte om bygglov är beviljat för detta ändamål (PBL 9 kap 32a §). Kommunen ser därför risken för inlösen av mark som väldigt liten och väljer att fortsätta planlägga med både enskild och allmän kvartersmark. Planbeskrivningen kompletteras gällande detta.*

*Plankartan och planbeskrivningen kompletteras och användningsbestämelsen GATA läggs till vid in- och utfarten till planområdet i detaljplanen.*

### 2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2023-10-11

Yttrande:

Barn- och utbildningsnämnden bedömer att förslaget inte kommer påverka de verksamheter nämnden har ansvar för och har av den anledningen inte några synpunkter att anföra.

*Kommentar: Noteras.*

### 2.4 Bygglövsnämnden 2023-10-31

Yttrande:

Bygglövsnämnden har inga ytterligare synpunkter utöver de som är lämnade i samband med samrådsremissen.

*Kommentar: Noteras.*

## 2.5 Region Halland 2023-10-23

Yttrande:

Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken. Region Halland har inga synpunkter på planförslaget utöver de som tidigare framfördes i samrådsskedet (yttrande daterat 2023-03-31)

*Kommentar: Noteras.*

## 2.6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2023-10-25

Yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat handlingarna i ärendet och har inget att erinra oss mot förslaget till detaljplan

*Kommentar: Noteras.*

## 2.7 Räddningstjänsten 2023-10-10

Yttrande:

Räddningstjänsten Väst har tidigare yttrat sig i ärendet och har inget nytt att erinra.

*Kommentar: Noteras.*

## 2.8 Kultur- fritids och teknik nämnden 2023-11-10

Yttrande:

Planförslaget är enligt planbeskrivningen förenligt med översiktsplan och fördjupad översiktsplan. Planen omfattar huvudsakligen kvartersmark. Falkenbergs kommun är huvudman för allmän platsmark. Positivt med utfartsförbud mot Skreavägen. Positivt med reglering av skyltning i planen. Förslaget innebär inga ökade trafikmängder och ingen förändring i gatustruktur. Parkering tillgodoses på kvartersmark genom del av Slätten 1:1 överförs till Faktorn 4. Ekonomi Planförslaget innebär ingen förändring i ekonomin för nämnden.

*Kommentar: Noteras.*

## 2.9 VIVAB 2023-11-02

Yttrande:

### *Vatten och avlopp*

I kapitlet "Översvämning" anges att det finns ett skyfallsstråk som rinner från norr till söder, via ett dike utanför planområdets nordvästra del. Diket är förvisso beläget utanför aktuellt planområde men man bör ändå påpeka i planbeskrivningen att diket måste behållas i framtiden då det har betydelse för aktuell detaljplan som skyfallsstråk. Ska även nämnas att i bilden (skiss på föreslagen dagvattenhantering) i kapitlet "Teknisk försörjning", anges att diket är belägen inom planområdet, vilket inte stämmer och bilden bör därför korrigeras.

### *Avfallshantering*

Inget att erinra.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande att diket är viktigt att bevara i framtiden. Kartan över föreslagen dagvattenhantering kompletteras med ett tillägg att diket ligger utanför planområdet.*

## **3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

---

### 3.1 Nordion Energi, 2023-10-11

Yttrande:

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

Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda planområdet och därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan. Weum Gas har distributionsledningar för gas i närområdet.

Nordion Energi AB för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område/berörd fastighet till försörjning med biogas/naturgas.

*Kommentar: Noteras.*

### 3.2 Svenska kraftnät, 2023-11-09

Yttrande:

Vi har inga synpunkter på rubricerad remiss.

*Kommentar: Noteras.*

### 3.3 Ellevio, 2023-10-11

Yttrande:

Ellevio har inga ledningar eller andra anläggningar i eller i närheten av det planlagda området.

Vi avstår där med att yttra oss i ärendet.

*Kommentar: Noteras.*

### 3.4 Kulturmiljö Halland, 2023-10-23

Yttrande:

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

*Kommentar: Noteras.*

### 3.5 FTI, 2023-10-10

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 (LIP) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen.

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

*Kommentar: Noteras.*

### 3.6 Telia/Skanova, 2023-10-12

Yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommentar: Noteras.*

### 3.7 Vattenfall AB, 2023-10-19

Yttrande:

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

*Kommentar: Noteras.*

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

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande att diket är viktigt att bevara i framtiden.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande beslutet att fortsätta planlägga med både enskild och allmän kvartersmark.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett tillägg att diket ligger utanför planområdet, i kartan över föreslagen dagvattenhantering.
- Planbeskrivningen och plankartan kompletteras och användningsbestämmelsen GATA läggs till vid ut- och infarten till planområdet.
- Plankartan kompletteras med att utfartsförbudet förlängs.
- Plankartan kompletteras med att egenskapsbestämmelser läggs till.

Planhandlingarna föreslås antas efter gjorda revideringar.

## 5. 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.

Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten

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 avgör vem som har rätt att överklaga.

Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten

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

Upprättad av  
Planenheten