



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för besöksanläggningar mm **Fastighet Heberg 5:37 m fl** Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2026-09-01 GDPR

Planförslaget har under samrådstiden 2026-02-11 till 2026-03-11 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Samrådet annonserades i Hallands Nyheter 2026-02-11. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2026-01-15 av Sweco. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista. Ett samrådsmöte hölls 2026-03-03 där fyra personer deltog.

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. Några har begärt anstånd att skicka in sitt yttrande efter sista svarsdag, vilket har godkänts. Ett yttrande från en privatperson räknas som att det inkommit under samrådstiden då denna har haft problem med formuläret på hemsidan och istället mejlat in sitt yttrande på nytt. Kommentarer till inkomna yttranden återfinns i slutet av varje yttrande.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 21 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst underjordiska ledningar och u-områden, egenskapsbestämmelser, riksintressen samt transport av jordbruksfordon inom planområdet. Vidare efterfrågas utredning vad gäller risker inom planområdet. Frågor har även kommit upp vad gäller placering av lekplats inom planområdet.

1. LÄNSSTYRELSEN 2026-03-10

Yttrande:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen. Om en detaljplan avviker från översiktsplanen gäller följande, som tydliggjorts 2021-12-22 i dom (P 5534-21) från Mark- och miljööverdomstolen: Enligt 3 kap. 2 § tredje stycket PBL är en översiktsplan inte bindande. Om en detaljplan avviker från gällande översiktsplan behöver dock särskilda åtgärder vidtas under detaljplaneprocessen. Enligt 4 kap. 33 § första stycket 5 PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. I 5 kap. 11 d § PBL föreskrivs att en kungörelse ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen. Samma information ska framgå av den underrättelse som enligt 5 kap. 18-19 §§ PBL ska anslås på kommunens anslagstavla. Mark- och miljööverdomstolen fann att den överklagade detaljplanen i domen ovan avvek från översiktsplanen, men att detta varken framgick i kungörelsen eller planbeskrivningen. Då avvikelsen inte redovisats i planärendet på det sätt som anges i PBL menade Mark- och miljööverdomstolen att det innebar en sådan brist i handläggningen att det fanns skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen redan på den grunden.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken samt människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 4 kap. MB

Planområdet omfattas delvis av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Under rubriken Riksintressen och Natura 2000 i planbeskrivningen anges det att inga riksintressen berör planområdet. Kommunens bedömning av eventuell påverkan på dessa riksintressen saknas i planbeskrivningen.

Riksintressen 3 kap. MB

Planområdet ansluter till väg E6/E20 och Väst kustbanan. Båda utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Under rubriken Riksintressen och Natura 2000 i planbeskrivningen anges det att inga riksintressen berör planområdet. I andra stycket under samma rubrik står det kortfattat "Riksintresse för E6/E20". Bedömning av eventuell påverkan på dessa riksintressen saknas.

Hälsa och säkerhet och risken för olyckor

I den riskanalys som tagits fram i samband med detaljplanearbetet redovisas enbart individrisk, inte samhällsrisk. Individrisk beskriver den risknivå som en enskild person utsätts för på en viss plats. Samhällsrisk beskriver hur många personer som kan påverkas. Då detaljplanen möjliggör att ett stort antal personer vistas inom planområdet behöver riskanalysen kompletteras med bedömning av samhällsrisk för att

kunna göra en bedömning av lämplig markanvändning. Vidare saknas en redogörelse för kumulativ risk, vilket avser den samlade risknivån som uppstår genom påverkan från flera riskkällor. I detta sammanhang vill Länsstyrelsen även understryka att olika typer av verksamheter kan medföra olika risker för människors hälsa och säkerhet, exempelvis genom hantering av hälsofarliga ämnen. För att möjliggöra en sammanvägd riskbedömning bör samtliga riskkällor inklusive tänkbara verksamheter beaktas vid redogörelse för kumulativ risk. I planområdets nordvästra del är en transformatorstation placerad inom kvartersmark för parkering som ämnar tillåta uppställningsplatser för husbilar. Transformatorstationer ger vanligtvis upphov till förhöjd elektromagnetisk strålning inom några meter från stationen. För att undvika risk för människors hälsa bör bostäder och verksamheter för allmänna ändamål inte placeras inom områden där exponering för elektromagnetiska fält riskerar att överstiga normalt förekommande nivåer i bebyggd miljö. Det är därför viktigt att detaljplanen säkerställer tillräckligt skyddsavstånd mellan transformatorstationen och sådan markanvändning.

Farligt gods

I framtagen riskanalys bedöms eventuellt utsläpp av vätskor stanna i farligt godsledernas närområde på grund av plan mark. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning och hänvisar till de skyddsåtgärder som återfinns i Länsstyrelsens framtagna riktlinjer. För att hindra att vätska sprids in mot området bör det göras genom något av följande: • Vall • Plank med tät nederkant • Dike • Alternativt kan funktionen vara uppfylld genom naturliga höjdskillnader. Ovanstående skyddsåtgärder utgör även ett av de krav som ska uppfyllas vid byggnation inom riskutredningsavståndet om 150 meter. Plankartan saknar i nuläget samtliga skyddsåtgärder som utgör krav enligt Länsstyrelsens riktlinjer. Övriga skyddsåtgärder som identifierats i riskutredningen, som återfinns i tabell A.7 i rapporten Riskanalys av farligt gods i Hallands län, framgår i nuläget främst i planbeskrivningen. För att säkerställa en tillfredsställande säkerhetsnivå behöver de i den utsträckning det är möjligt regleras genom planbestämmelser i detaljplanen. Länsstyrelsen uppmärksammar även att skalstreck saknas i plankartan. Det försvårar en bedömning av skyddsavstånd inom planområdet. Vidare är det enbart skyddsavstånd till drivmedelsstation som delvis regleras med prickmark. Länsstyrelsen anser därmed att tillräckliga säkerhetsavstånd inte säkerställs till samtliga riskkällor i plankartan.

Totalförsvar

Länsstyrelsen påminner om att byggandsobjekt högre än 20 meter kan påverka kommunikationssystemet för flyg, väg och järnväg och bör därför remitteras till Luftfartsverket och Trafikverket. Därtill ska planering av byggandsobjekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse samrådats med Försvarsmakten.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Strandskydd

Strandskyddsreglerna i miljöbalken har ändrats 2025-07-01. Det medför bland annat att vattendrag som är två meter eller smalare, insjöar som är ett hektar eller mindre samt insjöar och vattendrag anlagda efter 1975-06-30 inte längre omfattas av strandskydd. Planbeskrivningen behöver uppdateras så att den beskriver strandskyddet utifrån det nya regelverket.

Biotopskydd

Av planbeskrivningen framgår det att biotopskydd inte berörs. Samtidigt framgår det att det finns trädrader i området vilka kan omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken (allé). Om bedömningen görs att trädraderna inte omfattas av biotopskydd bör detta motiveras i planbeskrivningen.

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark kommer att tas i anspråk för ett enligt planbeskrivningen väsentligt samhällsintresse. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att utbyggnaden inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarken ligger i direkt anslutning till befintlig verksamhet där utbyggnad inte kan ske i nordlig, sydlig eller östlig riktning på grund av E6, Väst kustbanan och väg 767. En lokaliseringsprövning med förslag på andra utbyggnadsområden eller platser är därför inte relevant då det handlar om utbyggnad av befintlig verksamhet.

Energi – och klimat

Planens beskrivning av tillkommande lokaler och verksamheter på fastigheten kan förutsättas ge ett ökat uppvärmnings- och eleffektbehov. Fastigheternas roll i energisystemet håller på att förändras. Från att ha varit slutanvändare till att fungera som mikroproducenter av el och vara en flexibilitetsresurs i energisystemet. Energiperspektivet behöver då vara integrerat redan vid planläggning och utformning av byggnad för att ta tillvara den möjligheten optimalt. Länsstyrelsen vill upplysa om EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda, EPBD, som håller på att implementeras i svensk lagstiftning. Det innehåller skärpta krav på energiprestanda vid uppförande av nya byggnader såväl som högsta tillåtna energi- prestanda för redan uppförda lokalbyggnader samt krav på solenergiteknik. Mer information om direktivets införande finns på Boverkets hemsida Direktiv för byggnaders energiprestanda – Boverket

Formaliafrågor

Planbestämmelser

Enligt utformningsbestämmelsen f4 i den nu aktuella detaljplanen får pylon uppföras till en viss maxhöjd. För att reglera höjd på byggnadsverk rekommenderar Boverket att man använder antingennockhöjd eller totalhöjd. Länsstyrelsen vill även generellt upplysa om att reglering i detaljplanering måste följa plan- och bygglagen och Boverkets föreskrifter om detaljplan. Det finns även en generell rekommendation i form av Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan. Genom att använda Boverkets planbestämmelsekatalog uppfylls kraven i både plan- och bygglagen och föreskriften samt rekommendationerna i de allmänna råden.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1998:950)

Som det anges i planbeskrivningen ska de två fornlämningarna L1997:1529 och L2022:43 genomgå en arkeologisk undersökning enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950) innan exploatering kan ta vid. Den möjliga fornlämningen L1997:9888, boplatspåträffades i samband med en arkeologisk utredning i mitten av 1990-talet. Större delen av den registrerade möjliga fornlämningen är idag ianspråktagen med

verksamhet, parkeringsplats och två torrdammar med dike emellan. I Kulturmiljöregistrets beskrivning av boplatsen framgår att man bedömde att en större boplats låg åt sydväst. Ytterligare undersökningar inom den möjliga fornlämningen bedömdes inte vara nödvändiga inför en exploatering. Länsstyrelsen bedömer att en ändring av den antikvariska statusen ska utföras. En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämningarna L1997:1529 och L2022:43 ska sökas hos Länsstyrelsen. Länk; <https://www.lansstyrelsen.se/e-portal/sok-e-tjanster/ansok-omtillstand-for-ingrepp-i-eller-vid-en-fornlamning.html> Beslut i ärendet kan inte tas innan detaljplanen har vunnit laga kraft.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras gällande:

Förtydligande avseende riksintressen.

Risk för eventuella utsläpp från E6 för farligt gods gällande dike.

Riskutredningen uppdateras med samhällsrisk och kumulativ risk.

Biotopskydd avseende träd inom planområdet

Strandskydd

Flyghinderanmälan

Energi och information om kommande energikrav på byggnader

Transformatorstation och strålning

Ändring av status på fornlämning

Plankartan ändras gällande:

Planbestämmelse för pylon ändras från maxhöjd till totalhöjd.

Skalstock införs

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2026-03-05

Yttrande:

Tidigare samråd

2023-09-25 yttrade Trafikverket vid planbesked att planförslaget kan komma att alstra större ökningar i trafikmängder inom ett område med begränsningar i vägutformningen. Planförslaget behövde komplettera med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet. Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar. Trafikverket befarade att helikopterplattan kan komma att distrahera bilister, yrkesförare och lokförare längs statliga infrastruktur – båda vägar och järnvägen. Enligt Länsstyrelsens policy skall risker från farligt gods beaktas för nyetableringar inom 150 m från primärstråk för farligt gods. Trafikverket anser att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden ska inhämtas och beaktas. (TRV 2023/94039) 2025-11-17 via epost bekräftade Trafikverket att om det går farligt gods på avfarten så ska det

göras en riskbedömning. Om det inte går farligt gods där så ska det inte göras en riskbedömning för rampen. Vad kommunen behöver göra är en inventering för att fastställa huruvida farligt gods kommer att använda ramperna. Sedan behöver kommunen göra en riskbedömning för ramperna baserat på inventeringen och kraven för huvudobjektet, E6. Om det inte går farligt gods på ramperna blir bedömningen att riskbedömning inte ska utföras och tillämpas för ramperna utan då utgår man från huvudobjektet. Inventeringen är väldigt viktig.

Infrastruktur

Västkustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och primärt stråk för farligt gods. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet. Väg E6/20 är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken, primär väg för farligt gods samt funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 120 km/tim och trafikmätning från 2022 visar 23 000 fordon per dygn, varav 3600 lastbilar. Väg 767 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods men ingår i det funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 70 km/tim och trafikmätning från 2015 visar cirka 6000 fordon per dygn, varav 460 lastbilar. Vid planering av verksamheter som innebär ökad trafik på en funktionellt prioriterad väg är det extra viktigt att se till att tillgängligheten utmed vägen inte påverkas negativt.

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde Trafikutredningen visar att planförslaget förväntas alstra ”cirka 1385 fordon per dag” medan ”mellan 1 400 och 1 500 fordonsrörelser under juli månad, som utgör högsäsong... cirka 300 fordonsrörelser infaller under maxtimmen. Detta motsvarar ett tillskott på ungefär 60 - 70 fordon per maxtimme”. Utredningen kommer fram till ” Resultatet visar att önskvärd belastningsgrad uppnås i alla korsningar i alla scenarion... Några generella framkomlighetsproblem förväntas därmed inte som följd av en utbyggnad av Laxbutiken, och någon påtaglig köbildning bedöms inte heller uppstå. Analysen beaktar dock inte pulseffekter, det vill säga situationer där en större mängd trafik anländer eller avgår under en kort tidsperiod. Vid sådana tillfällen kan tillfälliga framkomlighetsproblem uppstå, men dessa bedöms vara kortvariga.” Det är noterat att prognosåret är endast år 2040/2045 och inte 20 år efter planområdet som tas i bruk.

Väganslutningar

Det är positivt att ”endast en in-och utfart får angöras”. Den planerade väganslutningen måste klara siktkraven i VGU för att leverera en trafiksäker lösning.

Föreslagna vägåtgärder

Trafikverket är medveten att högersvängsfältet kan vara siktskymmande. Diskussioner pågår om den bästa lösningen. När det gäller ändringar vid hastigheten är det Länsstyrelsen som är beslutsfattare om frågan. Det krävs mer detaljerat samråd om vilken sträcka som skulle vara aktuell.

Kostnad för åtgärder

Trafikverket vill framhålla att åtgärder som påkallas på det allmänna transportnätet

som en konsekvens av kommunal planering, ska utredas, projekteras och finansieras av kommunen i samråd med Trafikverket som beslutar i frågorna.

Riskhantering

Trafikverket noterar att kommunen har tagit fram en riskutredning och att kommunen bedömer att ”den samlade bedömningen är därför att riskerna från E6 är dimensionerande för planområdet och utgångspunkten är E6:ans väggkant när det kommer till skyddsavstånd och skyddsåtgärder för farligt gods.”

Dagvattenhantering och geoteknik

Trafikverket förutsätter att det i det fortsatta plan- och projekteringsarbetet säkerställs att den tillkommande bebyggelsen inte medför sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka järnvägsanläggningen samt statliga vägar. Trafikverket förutsätter även att dagvattenhanteringen ej kommer att påverka statlig anläggning negativt.

Skyltläge

Trafikverket välkomnar kommunens begränsningar av skyltläge men anser att det är direkt olämpligt att placera reklam i eller i anslutning till trafikplatser där trafikmiljön är komplicerad och distraherande skyltar kan äventyra trafiksäkerheten.

Övrigt

Det är noterat att planförslaget inte är förenligt med gällande översiktsplanen.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras gällande:

Helikopterplattan

Skyltläge och syftet med skyltar

Befintliga in- och utfarter regleras, inga nya planeras.

Dagvattenhantering och påverkan på statlig anläggning (väg och vägområde, järnväg)

2.2 Lantmäterimyndigheten 2026-03-09

Yttrande:

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 nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

FÖR OPRECIS FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSE

Reglerna om fastighetsindelningsbestämmelser följer av 4 kap. 18 § andra stycket PBL och styr bildandet av fastigheter, gemensamhetsanläggningar samt rättigheter (servitut, ledningsrätt) i en detaljplan. Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet eller samfällighet ska utformas. I plankartan finns en fastighetsindelningsbestämmelse som anger att ”fastigheten får inte styckas av”. Eftersom det är en egenskapsbestämmelse gäller den endast fram till egenskapsgräns, och alltså inte för hela fastigheten Skrea-Lynga 1:8. Bestämmelsen är formulerad så

att den beskriver en åtgärd som inte får ske istället för önskad utformning. Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser har en direkt styrande verkan på fastighetsindelning, rättigheter med mera är det viktigt att redovisningen av dessa är tydlig och att bestämmelserna är tillräckligt preciserade för att säkerställa en entydig tolkning både i planprocessen och vid genomförandet. Lantmäteriet bedömer att de fastighetsindelningsbestämmelser som finns i planförslaget är alldeles för oprecist utformade och därför inte uppfyller kraven enligt 4 kap. 18 § andra stycket 2 PBL.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER – REDOVISNING I PLANBESKRIVNINGEN

När fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), anläggningslagen (AL) och ledningsrättslagen (LL), se 4 kap. 18 § tredje stycket PBL. För reglering av indelningen i fastigheter och servitut ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § första stycket (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap. 18 § tredje stycket PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna. Eftersom FIB skapar en låsning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän bestämmelserna genomförts, är det betydelsefullt att även effekterna av FIB klargörs i planbeskrivningen. Det skulle också underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av fastighetsindelningsbestämmelserna redovisas under särskild rubrik.

Delar av planen som bör förbättras

OLÄMPLIGT MED ILLUSTRATIONER I PLANKARTA Lantmäteriet avråder från att använda olika illustrationer i plankartan.

Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna och att det därmed är tydligt vad som är den juridiskt gällande regleringen. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse eller en tänkt indelning av kvartersmark i tomter. I detta fall förefaller illustrationslinjerna visa olika avstånd. Det framgår dock inte vilka avstånd det i så fall är. Då det finns en särskild illustrationskarta upprättad bör illustrationerna endast redovisas där eller i planbeskrivningen.

KOORDINATKRYSS SAKNAS I GRUNDKARTAN

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan ifall det skulle bli nödvändigt. I HMK Kartografi 2025 avsnitt 3.4.2 finns en rekommendation om att kartans koordinatsystem kan förtydligas på detta sätt. Koordinatkryssen bör finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

AKTUALITETSDATUM FÖR GRUNDKARTAN SAKNAS

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas. Bristen behöver åtgärdas för att det ska vara möjligt att

bedöma så att redovisningen av planens konsekvenser enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL är korrekt.

HÖJDKURVOR RITADE ÖVER VÄGAR OCH GC-BANOR I GRUNDKARTAN

Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna för att göra plankartan mer lättläst och öka planens tydlighet?

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV SÄRSKILD VIKT FÖR LÄGESPLACERING AV PLANBESTÄMMELSER MED 0,025 ELLER 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget sammanfaller planområdesgränser med fastighetsgränser som i den digitala registerkartan redovisas med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 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 tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Många fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 10 (rubrik "Detaljplaner") en redovisning av befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

ÖVRIGT

I plankartan finns egenskapsbestämmelsen n3- vegetation eller park. Det sträcker sig ut i området där det idag går en väg, se skärmbild nedan. Är tanken att vägen inte ska vara kvar där?



Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras gällande:

Fastighetsgränser

Befintlig gällande detaljplan

Plankartan ändras gällande:

Fastighetsindelningsbestämmelser

Aktualiseringsdatum förtydligas till granskning.

Kordinatkryss

Illustrationslinjer

Egenskapsbestämmelsen n3- vegetation eller park

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2026-02-11

Yttrande: Barn- och utbildningsnämnden bedömer att förslaget till detaljplan inte på något sätt påverkar nämndens verksamheter, varför nämnden inte heller har några synpunkter på detsamma.

Kommentar: Noteras

2.4 Bygglövsnämnden 2026-03-30

Yttrande:

Bygglövsnämnden har tagit del av planförslaget gällande del av rubricerad fastighet och beslutar att lämna följande synpunkter:

- Förbud mot bildväxlande skyltar. Trafiksäkerhet prövas i bygglov och skyltar som inte kräver bygglov ska fortfarande följa alla regler. Tänk på att planen ska hålla i många år, vill vi verkligen hindra att elektroniska skyltar används för att marknadsföra konserter och evenemang.
- Bestämmelsen om antal träd som ska finnas. Ska de planteras eller behållas? Hur ska vi ställa krav, vem ska se till att det följs?
- Bestämmelsen m1 är ett tekniskt egenskapskrav gällande brandskydd som hantearas i startbesked, både i fråga om utrymningsvägar och utförande. Vid bygglov kommer remiss att skickas till räddningstjänsten.
- Frågor om entréns placering ska ligga under utformning

Motivering av beslut: Bygglövsnämndens yttrande grundar sig i hur bygglövsnämnden ska tolka detaljplanens bestämmelser och hur väl föreslagna planbestämmelser stämmer överens med varandra och syftet med detaljplanen.

Kommentar:

Planbeskrivningen och plankartan uppdateras gällande:

Skyltar, träd, entréer placering

2.5 Falkenbergs Bostads AB 2026-02-12

Yttrande:

Falkenbergs Bostads AB ser positivt på uppförandet av detaljplanen, då den tydligt ligger i linje med kommunens mål, att skapa goda förutsättningar för befintliga verksamheter att utvecklas. Att möjliggöra fortsatt utveckling inom befintliga områden stärker såväl det lokala näringslivet som kommunens långsiktiga och hållbara tillväxt.

Det är särskilt värdefullt att planförslaget inte enbart främjar utveckling, utan samtidigt tar ett helhetsgrepp kring hållbarhetsaspekter och utreder dess påverkan ur flera perspektiv. En sådan genomtänkt avvägning mellan expansion och hållbarhet är avgörande för att skapa långsiktigt robusta miljöer.

Viktigt att tillgodose möjligheterna för detaljplanen medger uppförande av byggnader i olika typer av byggmaterial. Denna flexibilitet ger möjlighet att välja lösningar med så låg klimatpåverkan som möjligt och skapar samtidigt utrymme för byggherren att profilera sig i linje med sitt eget hållbarhetsarbete och sina klimatambitioner likväl som kommunens mål att bli klimatpositiv.

Sammantaget bedöms samrådshandlingarna bidra till en balanserad utveckling där verksamhetsnytta och hållbar samhällsutveckling går hand i hand.

Kommentar: Noteras

2.6 Falkenberg Energi AB 2026-03-04

Yttrande:

Detta är inte vårt område utan E:ON är nätägare här. De ska vara med i Samrådsremissen.

Kommentar: Noteras.

2.7 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2026-03-25

Yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har granskat samrådshandlingarna för detaljplanen Heberg 5:37 med flera och lämnar följande yttrande:

1. Störning av lukt för omkringboende på samma sida om motorvägen samt på andra sida kan förekomma från planerade verksamheter, bensinstation samt laxrökeri.
2. Hästhållning på angränsande fastighet Skrea-Lynga 1:9 kan ge upphov till störningar i form av lukt och allergener.
3. Avstånd mellan lekplats och vägar, parkeringar samt transformatorstation behöver ökas för att minska exponeringen av luftföroreningar och strålning för barn.
4. Krav på försiktighetsmått kan komma att ställas på verksamheter för att säkerställa att miljökvalitetsnormer i området följs.

5. Placering av inlopp för ventilation blir extra viktigt med avseende på luftföroreningar men även med tanke på lukt från närliggande djurhållning/ verksamheter inom planområdet.
6. Ändring av befintlig anläggning för hantering av dagvatten från detaljplanlagda ytor kan vara anmälningspliktigt enligt miljöbalken.
7. Tidigt i planhandläggningen planera in åtgärder för naturligt värmesänkande åtgärder.
8. Delar av planområdet är värdeetrakt för sandanknuten biologisk mångfald och i genomförande bör man lämna områden med blottad sand för bland annat vildbin.
9. Inga invändningar finns mot plan- och strategienhetens bedömning om att planen inte kommer innebära betydande miljöpåverkan.

Motivering till beslut

Störning från planerad verksamhet

Lukt från ett rökeri samt från bensinstation kan förekomma. Vid klagomål kan verksamheten behöva vidta åtgärder eller begränsas. Det är lämpligt att i ett tidigt skede titta på vilka försiktighetsåtgärder som kan behöva vidtas för att begränsa risken för bland annat luktstörning från verksamheten för omkring boende.

Djurhållning

Beroende på hur djurhållningen och placering av lagringsplatser för gödsel samt hagar kan djurhållningen av hästar, inom fastigheten Skrea-Lynga 1:9, ge upphov till störningar i framtiden. Störningarna kan komma av luftburna allergener samt lukt från bland annat gödselhantering för de som besöker verksamheterna inom det tänkta planområdet. Vid eventuella klagomål kan hästverksamheten komma att behöva vidta åtgärder eller begränsas.

Lekyta

Det är lämpligt att lekområden placeras långt bort från trafikerade vägar, parkeringar och transformatorstation för att minska risken för att barn som vistas här utsätts för olägenhet. Placering av en lekyta nära vägar, parkering och transformatorstation är olämpliga då barn som vistas där kan utsättas för olägenhet av luftföroreningar, buller och förhöjda magnetiska fält. Halterna av luftföroreningar, PM₁₀, inom delar av planområdet beräknas idag ligga på en nivå som överstiger Sveriges miljökvalitetsmål (15 µg/m³). Genom förbränning uppstår sot och med förslag på rökeri kan halterna öka. Genom annan placering av lekytan kan exponeringen av bland annat buller, luftföroreningar samt magnetfält minskas. Om lekytan flyttas exempelvis till platsen där det i illustrationsritningen är inritat en hundpromenad, kan även mer skugga ordnas då det inom det planerade området saknas naturlig skuggning. I arbetet med detaljplanen har man tagit med elever i årskurs 2 på Söderskolan. De har fått komma med förslag till utemiljön och en lekplats inom området. I Heberg finns det få lekplatser och familjer boende här kan lätt, via cykel, promenad, buss eller bil, ta sig till den tänkta lekplatsen.

Buller

Enligt kartskiktet ljudmiljö i naturområden präglas området av ett starkt bakgrundsbuller från vägar, spår, flygplatser och vindkraftverk, som överstiger 35 dB, vilket kan leda till störningar för besökare.

Magnetfält

Det finns inget gränsvärde för magnetfält men forskning tyder på risker för ohälsa vid exponering för magnetiska fält på 0,4μT eller mer. Eftersom hälsoeffekter från magnetiska fält på lång sikt inte kan uteslutas har myndigheterna Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten valt att rekommendera en viss försiktighet. Detta gäller både för allmänheten och i arbetslivet. Myndigheterna ger följande rekommendationer vid samhällsplanering och byggande, om det kan genomföras till rimliga kostnader: • Sträva efter att utforma eller placera kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponeringen för magnetfält begränsas. • Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält. • Sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor och arbetsmiljöer.

Luftkvalitet

Inom delar av området beräknas luftföroreningen PM10, enligt SMHI:s nationella modellering av luftkvalité 2023, ligga på en nivå som överstiger Sveriges miljökvalitetsmål (15 μg/m³). Med en ökad förbränning, som från ett rökeri kan öka halten av PM10 inom planområdet.

Dagvatten

Befintliga dagvattendammar ska fortsatt nyttjas inom området och det framgår att en av dammarna planeras utökas i storlek. Ändring av befintlig anläggning för hantering av dagvatten från detaljplanelagda ytor kan vara anmälningspliktig enligt miljöbalken. Anmälan om ändring ska lämnas in till miljö- och hälsoskyddsnämnden innan arbeten med anläggningen påbörjas. Dagvatten som uppstår på en parkeringsyta inom detaljplanelagt område är att betrakta som avloppsvatten enligt miljöbalken. I det fall parkeringsytan ändras och exempelvis får en hårdgjord yta kommer parkeringen behöva kompletteras med en oljeavskiljare eller liknande anordning. Även detta är att betrakta som en dagvattenanläggning och behöver anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden minst sex veckor innan anläggandet.

Klimatproblematik

Värme Området för detaljplanen är öppen och det saknas naturlig vegetation som ger skugga. Enligt värmekartering från Myndigheten för civilt försvar, tidigare Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, har maxtemperaturen för planområdet mellan 2017 – 2025 uppgått till 34–36 grader Celsius. Mängden hårdgjorda ytor kommer öka genom flera områden för parkering samt byggnation av fler och större byggnader. Med ökad hårdgörning av ytor samt ökad bebyggelse ökar även risken för värmeöar och en hög ytemperatur. Det är viktigt att tidigt möjliggöra för naturlig grönska från bland annat träd och buskar för att sänka temperaturen. Även mindre hårdgjorda ytor bidrar till ett svalare klimat. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus (HSLF-FS 2024:10) är ett stort fokus på ett varmare klimat och vilka hälsoeffekter som detta har.

Naturvärden

Delar av området som kommer att exploateras ligger inom en värdetrakt för sandanknuten biologisk mångfald (se rapporten Kartläggning av sandmiljöer och planering av åtgärder för att gynna sandanknuten biologisk mångfald i Falkenbergs kommun). Inom området finns det bland annat lämpliga livsmiljöer för vildbin. Detta behöver

inte utgöra något hinder för anläggningen, men visar på att det finns möjlighet att genom att anpassa anläggningsarbetena skapa lämpliga bomiljöer för vildbin. De flesta av våra vildbin gräver sina bohål i blottad sand. Vid genomförandet bör man, där det är möjligt, tänka på att inte täcka sandig mark med till exempel matjord, utan behålla blottad sand (till exempel i vägsränningar, hundpromenadstråk, grönytor med flera)

Information

Luftkvalitet EU:s nya luftkvalitetsdirektiv med skärpta krav på luftföroreningar ska vara genomfört i svensk lag senast den 11 december 2026. I förslag till genomförande av luftkvalitetsdirektivet anges det att det nya gränsvärdet för miljökvalitetsnormen gällande luftföroreningar av PM10 i utomhusluft ska halveras till 20 µg/m³ i stället för dagens gränsvärde på 40 µg/m³. Dagens nivåer för såväl PM10 som PM2,5 överstiger de utvärderingströsklar som föreslås enligt Naturvårdsverkets förslag till genomförande av det nya luftkvalitetsdirektivet i svensk rätt.

Anmälningspliktiga verksamheter

Miljöbalken

Verksamheter som bensinstation, rökeri kan vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken och förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Kommer det finnas möjlighet till bad, oavsett typ eller storlek på bad, på det tänkta hotellet eller annan verksamhet som kan bedrivas är detta anmälningspliktigt enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Tillsyn av ställplatser, övernattungsverksamhet, gym och hygieniska verksamheter sker även enligt miljöbalken med tillhörande förordningarna och tillsynsvägledning. Livsmedelslagstiftningen Laxbutiken finns sedan tidigare registrerade som livsmedelsverksamhet hos miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vid en tillbyggnad med rökeri krävs att en anmälan om utökning av verksamheten görs.

Bländning

Vid ljussättning av byggnader är det viktigt att tidigt titta och planera hur ljuset ska riktas så att det inte orsakar olägenhet för omkringboende samt trafik

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras gällande:

Lukt och allergener

Luftkvalitet

Sandknuten biologisk mångfald

Lekplats

Information gällande anmälningspliktiga åtgärder

2.8 Räddningstjänsten 2026-02-23

Yttrande:

Räddningstjänsten Väst har tagit del av handlingar i ärendet och har följande att påpeka.

- Länsstyrelsen i Hallands meddelande 2011:19 beskriver avstånd att förhålla sig vid byggnation vid farligt godsled. Oavsett om det rör E6/E20 eller Väst kustbanan så finns det avstånd att förhålla sig till. Bygger man 150 meter från någon av farligt godslederna behövs inga åtgärder göras på byggnader. Bygger man närmare än så

måste vissa byggnadstekniska lösningar göras.

- Vid järnväg ställs det krav på en 30 meters frizon från närmaste räl, där inga byggnader eller annat får finnas. 50 meter från järnvägen kan industri/kontor byggas med särskilda krav på bland annat ytbeklädnad, fönster och ventilation.
- För väg typ E6/E20 ställs det krav på en frizon på 30 meter från väggkant där inga byggnader eller annat får finnas. Vidtas åtgärder kan kontor och liknande byggas 20 meter från väggkant. På - och avfarter till E6/E20 räknas in i farligtgoodsleden (Förordningen 2001:651 om vägtrafikdefinitioner)
- En brandpost finns vid Heberg 5:37 på åker nära infart till Laxbutiken. Kapaciteten på den bör säkerställas och bör ej understiga 1200 liter/minut.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras gällande:

Riskutredning och avsnitt om risk för i bedömning gällande påfart- och avfart som inte är utpekade som farliggoodsleder och därmed räknas inte avstånden från dessa.

Avsnittet om brandposter förtydligas

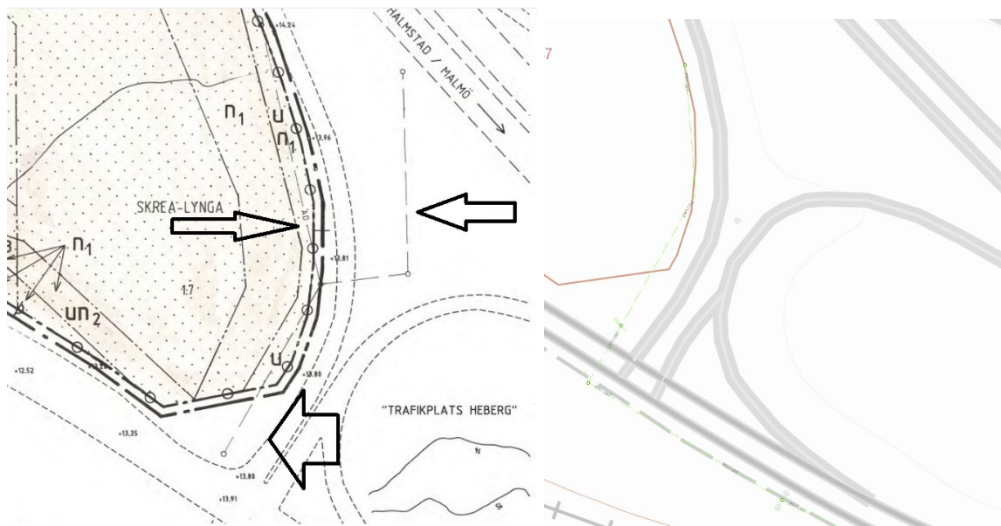
2.9 Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) 2026-03-11

Yttrande:

Vatten och avlopp

Plankarta

I plankartan saknas u-område för befintliga privata dagvattenledningar som korsar planområdets sydvästra gräns. Dagvattenledningarna tillhör Trafikverket enligt gällande detaljplan (Detaljplan för del av Skrea – Lynga 1:7 (vid trafikplats Heberg) B49). För u-områdets utbredning hänvisas till gällande detaljplan.



Yttrandet har i efterhand kompletterats med bilder på vart ledningar är placerade

Planbestämmelser

I planbestämmelserna saknas markreservat för ovan nämnda privata dagvattenledningar tillhörande Trafikverket. Lägg till skrivelse som omöjliggör avstyckningar av fastigheter inom planområdet. Lägg till egenskapsbestämmelser avseende lägsta golvnivå. Förslagsvis ange andel yta av hela planområdet som ska vara genomsläpplig.

Planbeskrivning

6. Teknisk försörjning Vatten, spillvatten, brandvatten

Ändra rubrik till "Vatten & spillvatten" och ha "Brandvatten" som egen rubrik. Förtydliga stycke två om yttre VA med fokus på vatten och spillvatten. Stycket om brandvatten hamnar under egen rubrik och behöver förtydligas. Lägg till att Vivab har krav på fordonsrelaterade verksamheter som är anslutna till spillvattennätet. Ta bort mening om att vatten i damm kan nyttjas till brandvatten. Lägg till figur över placering av befintlig brandpost efter stycket.

Dagvatten och skyfall

Förtydliga andra stycket.

Lägg till förklarande text under figur som visar föreslagen dagvattenhantering från VA- och dagvattenutredningen.

Lägga till att föreslagen utformning av den södra, utökade dagvattendammen innebär att befintliga vatten- och dricksvattenservisledningar hamnar i dammslätten.

Vivab behöver tillgång till servisledningarna för drift och underhåll.

Lägg till att ett möjligt utlopp kan finnas i södra dammen vilket måste tas i beaktande i samband med att dammen utökas. Vidare utredning krävs.

7. Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Prövning enligt annan lagstiftning

Ledningsrättslagen (1973:1144)

Lägg till att ledningsrätt i planområdets sydligaste del avser både spill- och dricksvattenledning.

Gällande detaljplan visar ytterligare utlagt u-område i planområdets sydöstra del för Vägverkets (nuvarande Trafikverkets) befintlig dagvattenledning. Detta u-område saknas i både planbeskrivning och plankartan.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar

Lägg till att föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvatten från två olika fastigheter hanteras i samma lösning. En gemensamhetsanläggning behöver upprättas för att säkerställa fastigheternas rådighet.

Ekonomiska frågor

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Lägg till att föreslagen dagvattenhantering innebär att allmänna VA-anläggningar i form av vatten- och spillvattenservisledningar hamnar i dagvattendammens slänt och kan behöva flyttas. Vivab behöver tillgång till servisledningarna för drift och underhåll. En eventuell flytt av befintliga allmänna VA-anläggningar bekostas av exploatören. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB

Avfallshantering

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshantering ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtvägar som skall tillämpas. Från 2027 ska, utöver hushållsavfall sorterat i matavfall och brännbart, även insamling av förpackningar ske bostadsnära,

så avfallsutrymmen behöver dimensioneras utifrån detta krav. Om markbehållare kommer att användas behöver placering och utformning förankras med Vivab Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare, Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter. Vid nybyggnationer ska återvändsgator undvikas, istället kan vägar läggas i slingor för att undvika framtida problem för större fordon. Nuvarande placering av avfallsutrymme fungerar bra. Placering av avfallskärl ska vara lättåtkomligt vid hämtning, eventuella dragvägar ska vara hårdgjorda och utan hinder. Vid nybyggnation ska dragvägar inte överstiga 10 m. Vägar ska för framkomligheten ha en bredd på minst 4,0 m och frihöjd på 4,7 m. Backning med sophämtningsfordon ska undvikas, eventuella vändplatser ska ha en radie på 9 m samt en hinderfri remsa på 1,5 m. För verksamheter finns krav på utsortering av mat- och restavfall samt förpackningar av alla materialslag, avfallsutrymmen behöver därför dimensioneras utifrån detta.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras gällande:

Dagvatten, skyfall, gemensamhetsanläggning,

Vatten- och spill samt brandpostrubriker separeras

Nivå för lägsta golvnivå regleras inte, vilket motiveras i planbeskrivningen avsnitt 6, dagvatten.

Information om ledningar invid damm

Information om avfallshantering noteras

Plankartan uppdateras gällande:

U-område Trafikverkets underjordiska dagvattenledningar

Plankartan kompletteras bestämmelse om avstyckning

2.10 Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2026-03-27

Yttrande:

Beslut

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar:

1. Tillstyrka planförslaget

Beskrivning av ärendet

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av befintlig verksamhet genom att möjliggöra för flertalet besöksintensiva användningar som konferens, mässhall, museum, konserthall, kulturhus, tillfällig övernattningsrestaurang, verksamheter samt drivmedel och parkering. Vidare att säkerställa en god gestaltning kopplat till det exponerade läget från E6. Planförslaget möjliggör för flexibla användningar så att verksamheten kan fortsätta utvecklas över tid samt tillförandet av nya. Bebyggelsen kommer att vara väl synlig från E6/E20 och Västkustbanan och bidra till en tydligare entrésituation till Falkenberg. Planområdet är beläget cirka 8 km sydost om Falkenberg och avgränsas i öster av E6, i söder av Göteborgsvägen 767 samt i

norr och väster av jordbruksmark. Planområdet är cirka 7,1 ha stort. Det angörs med bil ifrån Göteborgsvägen och avfart 49 från E6/E20. Med buss från busshållplats Lynga Gård, och via gång- och cykel längs Göteborgsvägen. Planområdet omfattar endast kvartersmark med privatägda fastigheter.

Motivering av beslut

I ÖP ligger planområdet delvis inom restriktionsområde för farligt gods på väg E6 och järnvägen. Det har genomförts en riskutredning som visar att föreslagna markanvändningar är lämpliga. Planförslaget är dock inte förenligt med ÖP/DÖP gällande storlek och jordbruksmark som tas i anspråk.

Riskutredningen berör risker kopplat till farligt gods samt en planerad drivmedelsstation inom planområdet. Angående utemiljön så ska den utformas så att den inte uppmanar till stadigvarig vistelse nära led eller räl. Angående drivmedel så ska skyddsavstånd hållas från cisterns påfyllningsanslutning till busshållplats. Det finns inget förbud mot transporter av farligt gods på ramperna i trafikplats Heberg, vilket innebär att det kan transporteras farligt gods där. Den samlade bedömningen är att riskerna från E6 är dimensionerande för planområdet. Planbestämmelser är införda på plankartan för risker kopplat till säkerhetsavstånd.

Då detaljplanen är starkt kopplad till fordonstrafik och utgör en del av ett motorvägsnät är trafiksäkerheten av största vikt. Trafikverket är väghållare för E6/E20 (120 km/h) och väg 767 (70 km/h) (Göteborgsvägen). Skreasträckan är enskild väg. Gatan inom planområdet är enskild och planeras som kvartersmark. Falkenbergs kommun ansvarar för väghållningen av gång och cykelvägen längs väg 767. Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur. Utvecklingen bedöms inte innebära framkomlighetsproblem eller påtaglig köbildning. Efter utbyggnad visar trafikallsträng, trafikutvecklingen och svängfördelningar att de medför acceptabla belastningsgrader i samtliga korsningar.

De siktproblem som identifieras avser fordon som lämnar Laxbutiken när det finns fordon i högersvängsfältet, vilket kan mildras genom en flytt av väjningspliktsmarkeringen närmare väg 767 (samråd med Trafikverket). En möjlig trafiksäkerhetsåtgärd är hastighetssänkning från 70 till 60 km/h vid infart och överfart efter beslut av Länsstyrelsen. I nuläget sträcker sig gång- och cykelvägen längs väg 767 mellan Falkenberg och Heberg. Sikten bedöms som god vid passagen över väg 767 både för biltrafiken och för oskyddade trafikanter. På illustrationen är det redovisat ca 380 parkeringsplatser vilket bedöms motsvara behovet utifrån parkeringsnormen.

Planbeskrivningen bedöms ligga väl i linje med kommunens kulturstrategi som betonar vikten av att bevara och ta tillvara kulturarv och kulturmiljöer, att arbeta för väl gestaltade och inkluderande livsmiljöer samt integrera konstnärlig gestaltning i bygg- och anläggningsprojekt. Det finns befintliga konstverk på platsen som är viktiga att bevara och förstärka. Konst bidrar till att offentliga platser upplevs som tillgängliga, trygga och attraktiva. Förvaltningen önskar att arbetet med konsten vidareutvecklas i kommande gestaltning. Det ses

även positivt att man har haft delaktighetprocesser med barn och unga kopplat till utformning av lekmiljö på platsen.

Ytor för lek bör placeras utifrån barn och ungas perspektiv, skyddade från trafik och gärna i ett grönt/vegetativt sammanhang där det finns god plats för rörelse och utforskande lek, på ytor som även erbjuder lä och skugga. Lekytorna kan med fördel placeras i det större grönområdet som kan erbjuda även sitt-/fikaplatser. Beteckning b2 - "Marken ska vara genomsläpplig. Avsikten är att värna om den värdefulla sandmarken. Går att kombinera med lekplats", ligger nu på ytan föreslagen för lek. Är det möjligt att förlägga ytan till annan plats inom planområdet och eventuellt integrera i en hundrastgård? En lekyta kan kräva andra krav på fallskydd runt lekredskap än naturlig sand.

Det är relevant att planarbetet ställer krav även på utemiljön och i form av ett beskrivande gestaltungsförslag. Utemiljön bör samspela både med arkitekturen och det öppna landskapet. Även gestaltningen av dagvattendamm är viktig då den ligger i blickfånget vid entrén. Enligt handlingarna är dammen betydligt större än tidigare. Det är en fördel om den kan minskas/omformas/delas upp på ett estetiskt tilltalande sätt. Om regnbäddar planeras mellan parkeringsytorna kan det fördela behovet av rening-, och fördröjningsvolym.

Planen redovisar stora asfaltsytor vilket kan skapa värmeö sommartid och kan upplevas mindre inbjudande. Planen bör säkerställa att trädplantering och krontäckningen på ytorna säkerställs, med krav på planteringar och rekommenderade storlekar på växtbäddar/regnbäddar för att skapa goda förutsättningar för långsiktiga planteringar. Parkeringsplatserna kan också anläggas som genomsläppliga ytor. Grönare utemiljöer kommer även upplevas mer positivt för området.

Synpunkter på egenskapsbestämmelser för mark och vegetation:

- Se över formuleringen på n1 - bestämmelsen, begränsar den möjligheterna till träd (här kan träd tillföra estetiska funktioner och EST-tjänster)?
 - n2 - solitärträd, bör inventeras och bedömas om den ska vara skyddad. Poppel är generellt inget lämpligt solitärträd intill en allmän yta p g a dess begränsade livslängd.
 - n3 – "vegetation eller park". För att säkerställa att önskad funktion anläggs, bör området planläggas som PARK.
 - n4 – "hög och låg vegetation". För att säkerställa en god kvalitet på planteringen föreslås bestämmelsen skrivas om till att uppfylla en funktion t ex flerskiktad läplantering, med fält-, busk-, och trädskikt inom hela området. Ytan får inte hårdgöras. Befintlig vegetation skall sparas i största möjliga mån.
 - n5 – "10 träd skall finnas inom området". Förslagsvis ersätts beskrivningen med "i varje egenskapsyta ska minst 5 st träd, kvalitet alléträd planteras. Ytan får inte hårdgöras." Funktion och sektion bör redovisas i en gestaltungsplan och planbeskrivningen, där det förtydligas att träden ska vara av en storlek och livslängd att de bidrar till en betydande krontäckning och andra ekosystemtjänster.
 - n6 – "25 träd skall finnas inom området". Förslagsvis ersätts beskrivningen med "i varje egenskapsyta ska minst 15 st träd, kvalitet alléträd

planteras. Ytan får inte hårdgöras.” Funktion och sektion bör redovisas i en gestaltningsplan och planbeskrivningen, där det förtydligas att träden ska vara av en storlek och livslängd att de bidrar till en betydande krontäckning och andra ekosystemtjänster.

Ekonomi Ingen påverkan (ingen allmän plats läggs ut i detaljplanen, inga förändringar på befintlig allmän platsmark förväntas).

Anteckning till protokollet (C): Korsningen med infart och utfart till Laxbutiken är trafikfarlig och olycksdrabbad. Vid utfart från Laxbutiken gör merparten av fordonen en vänstersväng ut på den vältrafikerade väg nr 767. Vid expansionen av Laxbutikens anläggning kommer trafiken att öka kraftigt i denna korsning. Jag förordar att kommunen ska verka för att en rondell ska anläggas som ersätter denna korsning.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras gällande:

Konst, lekplats, gröna inslag vid parkering.

Plankartan uppdateras gällande:

n bestämmelser,

Gällande in- och utfart hänvisas till trafikutredningen och avsnitt om trafik i planbeskrivningen

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Energidistribution AB, 2026-03-11

Yttrande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom och intill planområdet finns både låg- och mellanspänningsledningar i osäkert läge med transformatorstation i nordvästra delen av planområdet (se bifogad karta).

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON noterar ett E1-område där den befintliga transformatorstationen är belägen, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 10x10 meter ska

vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Ytan möjliggör även för en eventuell dubbelstation i framtiden.

Vi noterar i illustrationskartan att det finns parkering i närheten av E1-området. Parkerings utformning får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen, vilket bör framgå planbeskrivningen. Inte heller får man plantera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsröjer marken kring stationer.

U-område

Se förslag för u-områden inom planområdet. E.ON behöver troligtvis förlägga kablar från vägen i södra delen av planområdet upp till E1-området.

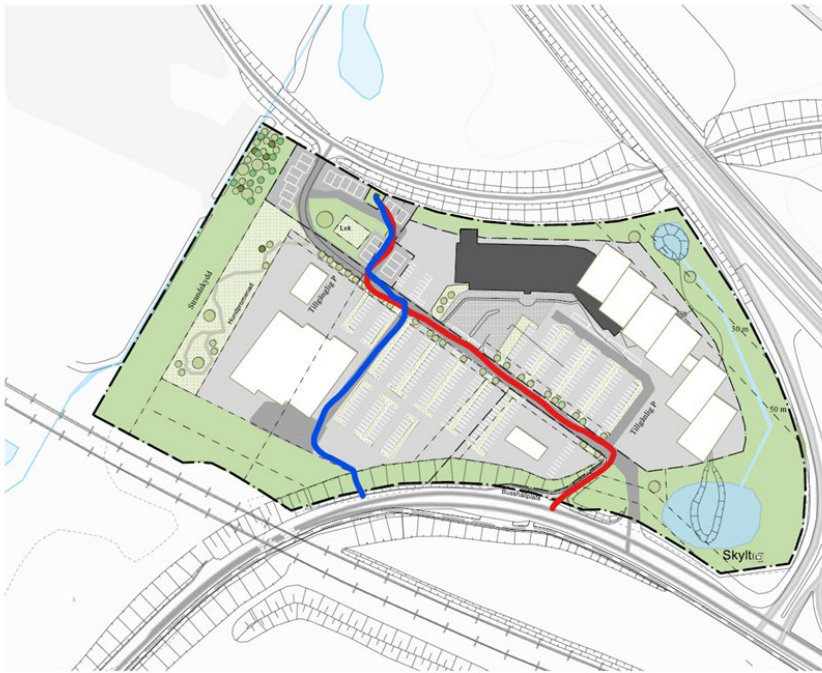


Bild på förslag på U-område

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

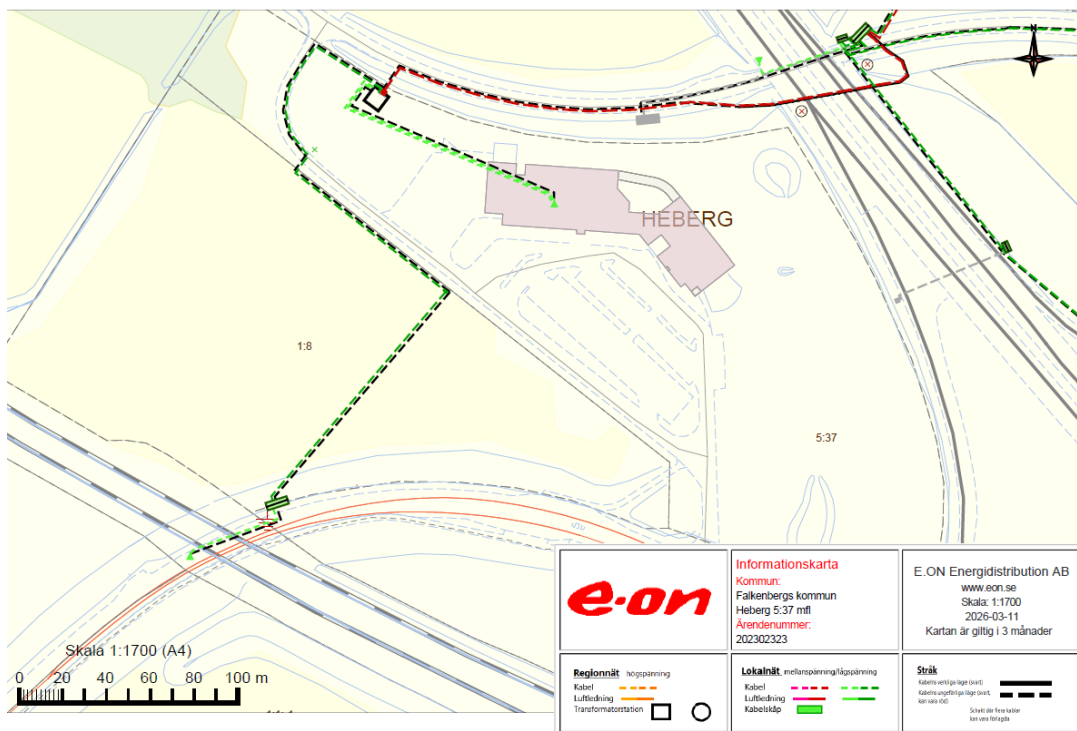


Bild på befintliga ledningar inom fastigheten

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras gällande:

Framkomligheten till transformatorstationen

Kostnad för flytt av ledningar eller utbyggnad av nya

Plankartan uppdateras gällande:

U-område för nya och befintliga ledningar

3.2 GlobalConnect AB, 2026-02-24

Yttrande:

1. Befintliga ledningar i ytterslätten längs väg 767

GlobalConnect har fiberledningar i ytterslätten längs väg 767, tillsammans med Telenor, Tele2 och Skanova. Dessa ligger inom Trafikverkets vägrättsområde.

Vi utgår från att våra ledningar även fortsättningsvis kan ligga kvar i befintligt läge, vilket också framgår av planbeskrivningen.

GlobalConnect ser dessutom positivt på möjligheten att ansluta planområdet om framtida intresse eller behov uppstår.

2. Ytterslätten bör exkluderas från kvartersmark och planläggas som allmän plats – väg

Den del av ytterslätten där ledningarna ligger är i planen utlagd som kvartersmark, trots att marken i praktiken utgör vägrättsområde. Detta är problematiskt eftersom:

- fastighetsägaren saknar rådighet inom vägrättsområde,
- planens markanvändning inte speglar verkliga förhållanden,
- det skapar risk för framtida konflikter om ansvar, rättigheter och markåtgärder.

GlobalConnect anser därför att:

→ Området ska tas bort från kvartersmark och i stället planläggas som allmän plats – väg.

Detta är den enda markanvändning som korrekt speglar vägrättens funktion och Trafikverkets rådighet.

3. Om kvartersmark ändå behålls – måste området minst planläggas som u-område
Om kommunen trots ovanstående väljer att behålla kvartersmark över slänten, behöver området minst regleras som u-område för underjordiska ledningar.

Skäl:

- att befintliga fiberkablar från flera operatörer ligger i slänten,
- att u-område är den enda regleringsform som säkerställer långsiktig åtkomst, drift och underhåll,
- att vägrättens funktion annars riskerar att bli oklar i relation till kvartersmark.

GlobalConnect accepterar u-område endast som en reservlösning – vår huvudlinje är att marken ska vara allmän plats – väg.

4. Terminologi – ”teleledningar” bör ersättas med ”fiberkablar” eller ”fiberinfrastruktur”

Planbeskrivningen skiljer på “teleledningar” (Telenor, Tele2, Skanova) och “fiberledningar” (GlobalConnect). Detta är både tekniskt inaktuellt och inkonsekvent.

Samtliga aktörer har fiberoptisk kommunikationsinfrastruktur.

Vi föreslår därför:

→ ”Flera operatörer, däribland Telenor, Tele2, Skanova (Telia) och GlobalConnect, har fiberkablar inom slänten utmed väg 767.”

Detta är både korrekt och undviker en teknisk terminologi från PSTN-epoken, vilket känns mer rimligt år 2026.

5. Ledningarna ska ligga kvar – men området läggs ändå som kvartersmark

Planen anger att ledningarna kan ligga kvar, vilket är positivt.

Men samtidigt föreslås samma område som kvartersmark, vilket kan:

- skapa oklarheter om vägrättens omfattning,
- leda till att fastighetsägaren uppfattas ha rådighet över mark där sådan rådighet inte finns,
- i framtiden skapa situationer där ledningsägare förväntas ansöka om nya upplåtelser eller flytta befintliga ledningar.

GlobalConnect ber därför kommunen klargöra:

→ Har vägrättens exakta avgränsning utretts inom ramen för planprocessen?

Det framgår inte av handlingarna men är avgörande för korrekt hantering.

6. Om ledningar måste flyttas – ska kostnaden bäras av exploatören

GlobalConnect vill även förtydliga att:

→ Eventuell flytt av våra ledningar som föranleds av exploateringen ska bekostas av exploatören.

Detta är gängse branschpraxis och följer den ordning som normalt gäller vid ändrade förutsättningar som inte initierats av ledningsägaren.

7. Sammanfattning av GlobalConnects ståndpunkter

GlobalConnect:

1. Har befintliga fiberledningar i ytterslätten längs väg 767 inom Trafikverkets vägrättssområde.
2. Anser att området ska tas bort från kvartersmark och läggas som allmän plats – väg.
3. Kan acceptera u-område endast som reservlösning.
4. Rekommenderar modern terminologi ("fiberkablar" istället för "teleledningar").
5. Ser en risk att vägrätten otydliggörs av nuvarande planutformning.
6. Bekräftar att området kan anslutas vid behov.
7. Klargör att eventuell ledningsflytt ska bekostas av exploitören.
8. Efterfrågar ett förtydligande kring kommunens utredning av vägrättens status.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras gällande:

Vägrätt

Terminologi

Kostnad för flytt av ledningar

Plankartan uppdateras gällande:

U-område på kvartersmark

3.3 Telia Company /Skanova, 2026-02-11

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.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar:

Ledningar kan behållas i befintligt läge

Kostnad för flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren

3.4 Vattenfall AB, 2026-02-11

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.

2026-03-04

Området ingår inte i Vattenfall Eldistribution ABs distributionsområde och vi har därmed ingen erinran i rubricerat ärende.

Kommentar: Noteras

3.5 Svenska kraftnät, 2026-02-18

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.

Däremot kan det finnas regionnätsledningar i närheten och regionnätägaren bör i så fall höras i samrådet.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via registrator@svk.se.

Ange ärendenummer SvK 2026/774

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till nätutvecklingsplanen 2026-2035 som finns publicerat på Svenska kraftnäts webbplats: Nätutvecklingsplan 2026–2035 (svk.se)

Kommentar: Noteras.

3.6 Nordion Energi AB, 2026-02-10

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 området och därmed inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

3.7 Region Halland, 2026-02-20

Yttrande: Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken. Regionen ser det som positivt att planen möjliggör för utveckling i ett kollektivtrafikhärläge. Ett medskick till kommunen är vikten av att säkerställa tillgängligheten till hållplatsen genom en trygg och välkomnande gånglänk

Kommentar: Noteras.

3.8 Postnord, 2026-02-11

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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar: Noteras.

3.9 Myndigheten för civilt försvar MCF, 2026-02-10

Yttrande:

Myndigheten för civilt försvar avstår från att yttra sig i rubricerat detaljplaneärende. Myndigheten arbetar inom ett brett område och har ansvar för att stödja samhällets beredskap för olyckor, kriser och civilt försvar. Myndigheten 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.

Kommentar: Noteras.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2026-03-24

Yttrande:

Detta yttrande är en komplettering/ förtydligande till mitt muntliga yttrande som jag delgav på samrådsmötet. Jag har dessutom skickat in ett skriftligt yttrande via kommunens hemsida ”pågående detaljplaner” den 11 mars och väntat på en bekräftelse att det framkommit. Jag har inte erhållit någon bekräftelse.

Presenterat o föreslaget planförslag berör mig och min jordbruksfastighet Skrea 9:4, 9:7, 1:10 som har in- och utfart över den hävdade stenbron (f.d landsvägsbro) som leder till och över centrum av den nya tomten och planområdet som skall fastställas. Bron användes regelbundet men framförallt under växtodlingssäsongen för jordbruksredskap/-fordon och skördetransporter. Det är oundvikligt att planområdets ytor därvid blir nedsmutsade och spårade av dessa fordon vilket inte känns som hållbart o acceptabelt utifrån planförfattarnas intentioner.

Jag anser och kräver att skriftligt avtal måste träffas mellan båda fastigheterna, dess ägare, hur denna fråga skall lösas innan detaljplanen fastställs.

I övrigt har jag ingen erinran avseende den nya tomtens föreslagna verksamhet och förstår att det gagnar samhället och Falkenbergs behov bra och på ett trevligt sätt. Jag tillåter dock inga promenader eller hundrastande på min fastighet då den historiskt och genom kommunal underlåtenhet tillåtits att bli förtvivlat nedskräpad, framförallt efter att kommunens soptipp i Heberg lades ned.

Kommentar: Dialog kring avsiktsförklaring / avtal med granne för alternativ väg för jordbruksmaskiner sker separat mellan fastighetsägarna.

5. ALLMÄNT MÖTE

Allmänt samrådsmöte har hållits i konferensrummet "Sand" på Laxbutiken. den 3 mars 2026. Antalet närvarande var 4 st.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar föreslås i planbeskrivningen:

- Riksintressen
- Biotopskydd
- Strandskydd
- Flyghinderanmälan
- Risker utvecklas gällande samhällsrisk och kumulativ risk
- Luft, lukt och störningar
- VA och dagvatten
- Ledningar
- Transformatorstation och energikrav
- Vägrätt
- Lekplats
- Sandknuten biologisk mångfald
- Skyltar
- Brandpost

Följande revideringar föreslås på plankartan:

- Nya u-områden
- Justering av n-bestämmelser,
- Datum, kordinatkryss, skalstock
- Bestämmelse om avstyckning
- Planbestämmelse för pylon ändras från maxhöjd till totalhöjd
- Illustrationslinjer tas bort

Övrigt;

Dialog kring avsiktsförklaring / avtal med granne för alternativ väg för jordbruksmaskiner sker separat mellan fastighetsägarna.

Planhandlingarna föreslås ställas ut för granskning.

7. NAMNLISTA

Följande har inkommit med skriftliga synpunkter vilka helt eller delvis ej har blivit beaktade i och med föreliggande förslag. Dessa kommer innan antagandet att meddelas i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

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

Sakägare 1

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.

Sakägare 1

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

Upprättad av
Plan- och strategienheten