



**Falkenbergs  
kommun**

Detaljplan för bostäder  
**del av Risarp 1:42**  
Falkenbergs kommun

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

Upprättad 2023-12-19

---

Kommunstyrelsen gav 2009-06-09 § 112 dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag en ny detaljplan bostäder på Risarp 1:42. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-03-07 § 56 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2023-03-22 till 2023-04-19 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Samrådet annonserades i Hallands Nyheter 2023-03-21. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-02-27 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista. Ett samrådsmöte hölls 2023-03-28 och inga personer deltog.

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. Samlade kommentarer till inkomna yttranden återfinns under avsnitt 7.

## **SAMMANFATTNING**

---

Under samrådet inkom 30 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst ianspråktagande av jordbruksmark, koppling till översiktsplanen, naturmiljö, närheten till djurhållning och utformning. Vidare efterfrågas utredningar vad gäller natur och trafik. Frågor har även kommit upp gällande jakt som bedrivs i området.

## 1. LÄNSSTYRELSEN 2023-04-19

---

Yttrande:

### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att exploateringen kan tillåtas inom riksintresse enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken (MB). Planläggningen sker vid östra gränsen av riksintresseområdet som främst syftar till att värna det högexploaterade kustområdet, där värdena tenderar att öka i västlig riktning. Som skäl för bedömningen att exploateringen kan tillåtas väger Länsstyrelsen även in dess storlek och anslutning till befintlig bebyggelse i det nu aktuella området.

### **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.

Kommunen har angett att ärendet ska kompletteras med en dagvattenutredning i granskningsskedet. Om den utredningen påvisar risk för översvämning av planområdet eller risk att miljö kvalitetsnormer inte uppfylls kommer Länsstyrelsen att ompröva den nu aktuella bedömningen i enlighet med 11 kap. 10 § PBL. Att vänta med en så betydelsefull utredning som dagvattenutredningen till granskningen kan leda till förseningar i planprocessen om den då behöver kompletteras.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

Förhållande till ÖP

Varken Falkenbergs kommuns gällande översiktsplan eller dess senare fördjupning för norra och södra kustområdet pekar ut det nu aktuella området för bostadsbebyggelse.

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 detaljplanprocessen. 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.

Naturmiljö

Inom området finns ett stort antal stenmurar i bryn mellan skog och åkermark. Det är miljöer där det ofta trivs kräldjur som huggorm och skogsödla. En inventering av områdets naturvärden behövs för att undersöka förekomst av eventuella fridlysta arter.

Planunderlaget behöver kompletteras med en bättre beskrivning av områdets natur.

#### Kulturmiljö

Beslut om arkeologisk utredning är fattat 2023-03-06. Länsstyrelsens dnr 431-6434-22. Den arkeologiska utredningens syfte är att utreda om idag okända fornlämningar kan komma att påverkas av den planerade detaljplanen.

#### Biotopskydd

Det bör anges ett skydd i plankartan för de områden som omfattas av biotopskydd och som avses bevaras.

Det bör tydligare framgå i planbeskrivning och på plankartan var de biotopskyddade områdena är lokaliserade och hur de påverkas av detaljplanens genomförande.

#### Vattenverksamhet / dikningsföretag

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att ägarna medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

#### Jordbruksmark

Det nu aktuella planområdet utgörs till 5,1 hektar av brukningsvärd jordbruksmark, ägoslag åker. Av planområdets totalt 8 hektar planläggs 4,5 hektar som jordbruksmark. Cirka 1,6 hektar jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Länsstyrelsen bedömer att rekvisiten i 3 kap. 4 § MB inte till fullo är besvarade för den jordbruksmark som tas i anspråk för bebyggelse; brukningsvärde, väsentligt samhällsintresse och att väga mot annan mark.

Brukningsvärde och samhällsintresse kan uttolkas ur texten, men det blir tydligare om man samlar svaren på rekvisiten under en egen rubrik för jordbruksmark. Gällande prövning av alternativ mark hänvisar kommunen till vägledande lokaliseringssprövning, utgångspunkter och riktlinjer. Det anges dock att området inte är utpekad i gällande översiktsplan. Om det görs i ÖP 2.0 så är det ändå inte tillräckligt med vägledande dokument. I någon del av planprocessen krävs redovisning av de alternativa utbyggnadsområdena som har studerats samt att kommunen även belyser konsekvenserna av de olika alternativen från allmän synpunkt. De alternativa lokaliseringarna ska redovisas och beskrivas på ett sådant konkret sätt som gör det möjligt att ställa dem mot varandra och mot planens förslag. Det är lämpligt att i översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning visa vilka alternativ till mark för bebyggelse som har funnits. Det räcker inte att ange att det inte finns annan mark. Finns denna typ av jämförande beskrivning är det lämpligt att hänvisa till den i planbeskrivningen.

Jordbruk är av nationell betydelse men anspråkstagande av jordbruksmark för bebyggelse eller anläggningar omfattas inte av Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

### Trafikfrågor

I bestämmelser på plankartan anges att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och att komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns.

Länsstyrelsen erinrar om att garage, carport och förråd är komplementbyggnader som enligt rättspraxis kan räknas som del av huvudbyggnaden om de sammanbyggs med densamma. För exempelvis den vanliga lösningen att sammanbygga garage med huvudbyggnaden gäller då med de nu föreslagna planbestämmelserna ett minsta avstånd till fastighetsgräns på 4,0 meter (undantaget mot lokalgata) även för garaget. Om detta inte är kommunens avsikt bör planbestämmelsernas utformning ses över.

### Övrigt

Inkomna synpunkter från Trafikverket och Lantmäteriet ska beaktas. Deras samrådsyttranden om den nu aktuella detaljplanen bifogas.

### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

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

---

### 2.1 Trafikverket 2023-03-24

Yttrande:

#### **Tidigare samråd**

Trafikverket har tidigare yttrande sig vid samråd gällande detaljplan för Eftra 3:3 och Risarp 1:42 att planförslaget komma att bidra till bilburenhet och GC möjligheter saknas inom området. (TRV 2022/18098)

#### **Infrastruktur**

Väg 662 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 2011 visar 833 fordon per dygn, varav 45 lastbilar.

#### **Trafikverkets synpunkter**

##### *Transportsnålplanering*

I nuläget finns inga servicefunktioner i inom område med inga service därför anser Trafikverket att kommunen bör planera för bostäder i centrala delar av befintliga tätort med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik.

För att nå de nationella målen kring hållbara transporter och minskad klimatpåverkan är det angeläget att ta hänsyn till bebyggelsestrukturens påverkan på transportbehovet och val av transportsätt. Ett transportsnålt samhälle ger många fördelar och trafiken bör av flera skäl minska. Transportsnålhet och energieffektivitet bör prägla all samhällsplanering. Det övergripande målet är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet.

Om kommunen fortsätter att planerar i mindre samhälle utan tillgång till service kommer bilberoendet ökar och kommunen inte kan nå mål om en minskad klimatpåverkan.

### *Trafikflöde*

Det står i planhandlingar att ”en trafikallstring för tillkommande trafik som genereras för de tillkommande 18 villor uppgår till ca 116 resor per dygn med bil. Påverkan på väg 610 och 662 bedöms vara liten.” Kommunen behöver förtydliggöra hur de anser att påverkan kan vara liten när den står för 14 % av den befintlig trafikflöde.

En trafikutredning måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed allmänna vägen, under både hög- och lågsäsong för vägar som har stor säsongsvariation. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder, som t.ex. vänstersvängfält, som kan göra planförslaget acceptabelt.

Vid planering av bostäder eller verksamheter som innebär ökad trafik på en funktionellt prioriterad väg är det extra viktigt att se till att tillgängligheten utmed vägen inte påverkas negativt, exempelvis vid nya och befintliga anslutningar till funktionellt prioriterad väg.

### *Bullerstörning*

Trafikverket noterar att ”ingen trafikbullerutredning har tagits fram”. Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids.

### *Trafiksäkerhet*

Gång och cykel möjligheter saknas helt och hållet inom området. Om kommunen omvandlar området till bebyggt måste kommunen leverera en trafiksäker lösning för alla trafikanter samt skolskjuts.

### *Finansiering av eventuella 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.

## **Övrigt**

Trafikverket noterar att i fördjupad översiktsplan för norra och södra kustområdet är området inte utpekade.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

## 2.2 Lantmäterimyndigheten 2023-04-18

Yttrande:

### **HUVUDMANNASKAP**

Enligt delar av planbeskrivningen, exempelvis ansvarsfördelning, ska planen ha enskilt huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns dock ingen redovisning för allmän plats som anger att det är enskilt huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser.

I Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 som gäller för digitala detaljplaner är det ett tydligt krav att enskilt huvudmannaskap alltid ska regleras genom en särskild planbestämmelse. För övriga planer har Boverket i sina allmänna råd ända

sedan 1987 rekommenderat att enskilt huvudmannaskap ska regleras genom att det införs en särskild (administrativ) planbestämmelse.

Eftersom rubriker i listan med planbestämmelser inte är en planbestämmelse finns risken att nuvarande redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för samtliga allmänna platser i det aktuella planförslaget. För att undvika denna osäkerhet om tolkningen rekommenderar därför Lantmäteriet starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

#### FASTIGHETSGRÄNSER

Planområdet gränsar bland annat till två stycken marksamfälligheter, Eftra s:3 och Risarp s:6. I planförslaget finns planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med dålig lägesosäkerhet (4,5 meter).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare

#### G-OMRÅDE PÅ ALLMÄN PLATS

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st. PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartermark. I det fall som kommunen ska vara huvudman för allmän plats är det inte lämpligt att lägga g-område inom den allmänna platsen eftersom det skulle anses strida mot detaljplanen att bilda en gemensamhetsanläggning på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

#### AVTAL

Det anges att exploateringsavtal ska tecknas med exploatören och regalera exploatörens ansvar för iordningställandet av de funktioner och ytor som krävs för detaljplanens genomförande. Denna redovisning av exploateringsavtalets innehåll behöver vara mer specifik kring vilka fysiska anläggningar som avses med genomförandet samt standarden på dessa. Vilka kostnader som exploatören åtar sig att betala samt om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet.

Delar av planen som bör förbättras

VA

Det framgår inte helt tydligt av planbeskrivningen om den nya detaljplanen kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA eller inte. Lantmäteriet vill informera om att ledningsrätt för vatten och avlopp till enskild fastighet endast kan bildas om området ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA.

#### MARKRESERVAT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I planbestämmelserna anges g som markreservat för gemensamhetsanläggning. I planbeskrivningen under respektive beskrivning av ändamålen bör det framgå vilken typ av gemensamhetsanläggning som avses just där. Är tanken att det under tekniska anläggningar ska vara en gemensam dagvattenhantering bör det tydligt framgå utan att blanda in redovisningen av allmän plats.

#### 2.3 SIG Statens geotekniska institut 2023-04-12

Yttrande:

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

#### 2.4 Barn- och utbildningsnämnden 2023-04-20

Yttrande:

Barn- och utbildningsnämnden har mottagit en samrådshandling avseende detaljplan för bostäder på del av Risarp 1:42. Fastigheten ligger i Söderskolans upptagningsområde, och syftar till att möjliggöra 18 tomter för enbostadshus.

Förskola

I Söderskolans upptagningsområde finns idag en kommunal och fyra fristående förskolor. I relation till behovet av förskoleplatser i Söderskolans upptagningsområde motsvarar detta ett överskott om tre barngrupper. Allt eftersom fler bostäder byggs minskar överkapaciteten vilket gör att ytterligare kapacitet kan komma att krävas. Beroende på takten i planerad bebyggelse kan denna kapacitetsökning bli aktuell om 5 till 15 år.

Grundskola

Söderskolan är en F-6 skola med relativt gott om plats. I dagsläget omfattar skolan en parallell men kan vid behov öka organisationen till att omfatta två paralleller. Barn- och utbildningsnämnden har i övrigt inga synpunkter.

#### 2.5 Bygglövsnämnden 2023-04-19

Yttrande:

Bygglövsnämnden ställer sig positiv till förslaget men vill lämna följande synpunkter:

Med tanke på att området L1 ligger längs med infartsvägen ska området hållas snyggt och prydligt. Därför är det viktigt att reglera utförandet av växthus / förråd med en gemensam bestämmelse om takens utformning och då framstår sadeltak som det bästa alternativet. Bestämmelsen f4 som gäller i L1 anger ”mindre växthus eller redskapsbodar” och vi frågar oss vad ”mindre” betyder? Är det 6, 8, 10 eller 12 kvadratmeter? Det är inte lämpligt att sätta bestämmelsen e1- tillåten byggnadsarea om 250 kvadratmeter inom L1 vilket kommer att medföra byggnader av många olika storlekar och en orättvisa i fördelningen av byggnadsarea. Vi föreslår i stället en max area om till exempel 10 kvadratmeter eller annan lämplig storlek. Det är

även lämpligt att ange en högsta tillåtna nockhöjd för dessa byggnader. Ska dessa växthus/förråd kräva bygglov? Kan det i så fall skrivas in i planen? Eller ska de begränsas strikt i storlek och utförande och vara bygglovsbefriade?  
Finns det någon plan på hur bevattning i koloniområdet ska gå till? Ska varje odlare dra en slang från sitt hus tvärs över gatan till odlingen? Eller kan den samordnas med att kunna ta vatten från en eventuell dagvattendamm?  
Medför bestämmelsen L2 att vissa typer av byggnader får uppföras så som till exempel ekonomibygnader, gårdsbutik för egna grödor eller växthus? I så fall kan det vara lämpligt att de regleras i storlek.  
Bestämmelsen f3 ”Vit fasadkulör är inte tillåten” gäller det bara obruten vit kulör eller alla olika brutna vita? I så fall borde det kanske stå i pluralis ”Vita fasadkulörer är inte tillåtna” eller kanske till och med ”Nyanser av vita fasadkulörer...” annars befarar vi tidskrävande diskussioner med sökande som vill ha vita hus och som tror att det går bra om det är en bruten vit.

## 2.6 Falkenberg Energi AB 2023-03-21

Yttrande:

Detta är inte vårt område. Vi kommer inte svara på detta.

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

Yttrande:

### Dagvatten

Planområdet gränsar till jordbruksmark och det finns planer för lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet med dagvattendamm. Då området väster om planområdet idag har stora problem med dagvattenhantering är det väsentligt att dagvattenhanteringen inom planområdet inte påverkar omkringliggande områden.

### Avlopp/VA

I handlingar anges att området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för avlopp och dricksvatten. Vi kan inte se att detta stämmer. Oavsett bör avloppsfrågan lösas i ett större sammanhang och inte enskilt för varje fastighet inom området. Förreträdesvis löses frågan på något vis med anslutning till det kommunala spillvatten-nät.

### Lantbruk

Det finns mindre lantbruk runt om planområdet. Lantbrukare påverkas som så att de behöver söka tillstånd för att sprida gödsel inom detaljplan samt att de behöver anmäla till kommunen om de lagrar gödsel inom detaljplan. Boende kan vid säsong störas av lugt och damm när åkrar brukas, Om djur hålls i närheten av bostadsområden kan även flugor upplevas som en störning.

### Buller och vibrationer/motortrafik

I underlaget anges att det inte har tagits fram någon bullerutredning och planförslaget innehåller ingen redovisning av beräknade värden då planerade bostäder kan antas utsättas för omgivningsbuller i mindre omfattning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att i planbeskrivningen bör förtydligas vilka riktvärden det är som man bedömer ska uppfylla i det aktuella området.

### Transformatorstation

Eftersom hälsoeffekter från magnetfält på lång sikt inte ska uteslutas har myndigheterna: Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten valt att rekommendera en viss försiktighet, både för allmänheten och i arbetslivet. Myndigheterna ger följande rekommendationer vid samhällsplanering och byggande, om de kan genomföras till rimliga kostnader.

- Sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering 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 respektive arbetsmiljöer.

I dagsläget finns inget gränsvärde för magnetfält, men forskningsrapporter tyder på risk för ohälsa vid exponering för magnetiska fält på 0,4 ut eller mer. Med hänvisning till försiktighetsprincipen bedömer miljö- och hälsoskyddsnämnden att exponering från elektromagnetiska fält inte bör överstiga 0,4 ut vid närliggande byggnader. Avståndet till transformatorstationen bör alltså anpassas så att detta uppfylls.

### 2.8 Räddningstjänsten 2023-03-23

Yttrande:

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna i ärendet och har inget att erinra mer än det som gjordes 2022-11-01, diarienummer 2022-000910.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

### 2.9 Kultur- teknik och fritids nämnden 2023-04-24

Yttrande:

Tillstyrka planförslaget

#### Gata och trafik

Området är inte utpekad i ÖP eller FÖP därför ska ny bebyggelse prövas restriktivt och i första hand lokaliseras till kollektivtrafik och där avlopp och dagvatten kan tas om hand. Ny bebyggelse får inte negativt inverka på rörliga friluftslivet

Planområdet ligger 5 km från service som skola och livsmedel. Avståndet till kollektivtrafik är långt och det är få turer. Anslutning med gc saknas. Hög sannolikhet för bilberoende i området. Närmsta anslutande väg är enskild och huvudmannskapet i området kommer att bli enskilt. Det får gärna skrivas ut i plankartan. Det är tveksamt om sällskapet kan vara huvudman för eventuell gatubelysning då det krävs kompetens och ekonomiska resurser för att driva en sådan anläggning.

Parkering planeras ske på respektive fastighet i enlighet med p-normen.

Trafikbullerutredning ej framtagen och anses ej behövas.

Bostäder placerade på ena sidan om lokalgatan och odlingslotter på andra sidan är en trafiksäkerhetsrisk. Lokalgatan är också relativt lång och rak vilket inbjuder till högre hastigheter.

Vändplatserna anges vara tillräckligt stora för renhållningsfordon.

Föreslår byggnad minst 4 m från fastighetsgräns och 6 m för carport/garage.

E – teknisk anläggning omfattar enligt planbeskrivningen dagvattendamm och transformatorstation. Det saknas begränsning i plankartan hur nära gata som byggnaden kan placeras. 4 meter från gata föreslås.

Enligt planbeskrivningen kommer kultur-, fritids- och tekniknämnden att påverkas då planen bidrar till ökat behov av cykelvägar därför kan det vara lämpligt att avsätta mark i plankartan för att möjliggöra byggnation av gång- och cykelväg inklusive belysning.

Barnkonsekvensanalys och konsekvens för agenda 2030 saknas.

Fritid och offentlig miljö

I planbeskrivning står det:

Det finns ingen information att skogen inom planområdet skulle ha höga naturvärden eller vara skyddad.

Skogen inom planområdet bör inventeras och skyddsvärda träd bör pekas ut.

På sidan 19 i planbeskrivningen beskrivs Skogsläge på följande vis:

Här kan husen krypa in på tomten och omhuldas av träd. Naturen får komma nära och skapa privata rum i trädgården. Trädkronor bildar blickfång från takfönster eller en andra våning.

Tanken är god men vi ser risker i om fastighetsgränsen skulle ligga inom trädens kron- eller rotområde då det kan uppstå konflikt mellan trädets rötter och grundläggning av komplementbyggnad 1 m från fastighetsgräns.

Träd som är viktiga för att uppnå Skogsläget bör mätas in för att kunna behållas.

Den naturmiljö som avses bevaras ska inte påverkas av exploateringen, påverkas naturen tillkommer kostnader för att återställa.

Ekonomi

Enligt planbeskrivningen kommer kultur-, fritids- och tekniknämnden att påverkas då planen bidrar till ökat behov av cykelvägar och idrotts-/fritidsanläggningar i området. Kostnader för drift- och underhåll av gatubelysning tillkommer för kultur-, fritids- och tekniknämnden.

## 2.10 Vivab 2023-04-19

Yttrande:

Generellt

En dagvatten- och VA-utredning är under utarbetande och saknas därför i de samrådshandlingar som nu är ute på samråd. En bra dagvatten/ VA-utredning ska ge entydlig beskrivning om möjligheten att skapa hållbara och säkra lösningar inom planområdet. Utredningen ska vidimera att planläggningen inte förorsakar negativ påverkan utanför planområdet med avseende på föroreningar, skyfall och belastningar på ”privata” markavvattningsystem.

En mycket viktig förutsättning som ska prövas i denna detaljplan är att inget allmänt verksamhetsområde för tjänsten dagvatten ska bildas. Principen är att exploateringsområdet ska kunna omhänderta så mycket dagvatten som möjligt inom detaljplaneområdet utan att negativa konsekvenser inom och utanför planområdet uppstår. Om ett enskilt huvudmannaskap för dagvattenhanteringen ska fungera väl ställer det krav på att huvudmannaskapsfrågan tydligt fångas upp i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Kapitel 3 Avvägningar enligt Miljöbalken

Lydelsen ”Det bedöms i dagsläget inte finnas någon övervägande risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.”, måste motiveras mer, utifrån dagvattenutredningens föroreningsberäkning/analys som grund.

Kapitel 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Risarp 1:42

Här bör beskrivningen ta i beaktning att avledning av områdets dagvatten kan innebära påverkan utanför detaljplaneområdet, t.ex. så kan andra markavvattningssystem belastas. Skyfallssituationen måste beaktas och motiveras att inte planläggningen nedströms /uppströms planområdet påverkas negativt.

#### Kapitel Översvämning

I avsnittet beskrivs generellt att skyfall och värmeböljor kan förväntas inträffa oftare pga. klimatförändringar. Textavsnittet kan kompletteras med att även torrperioder kommer att inträffa oftare, vilket ger aktuell detaljplanläggning incitament att möjliggöra system att ta tillvara dagvattnet för bevattningsändamål inom planområdet, vilket denna detaljplan tar höjd för.

#### Kapitel Dagvatten och skyfall

Som nämns i planbeskrivningen är detta kapitel inte färdigt än. Vägledande höjdsättning och beskrivning av skyfallsvägar inom och utanför planområdet saknas.

#### Avtal

Att det tecknas ett avtal mellan den allmänna VA-huvudmannen och exploatören om utbyggnad av dricks- och spillvattennätet inom detaljplaneområdet kan vara en möjlighet. Däremot ansvarar exploatören för utbyggnad av dagvattennätet inom och eventuellt åtgärder utanför detaljplaneområdet om så behövs. Exploatören ansvarar för att erhålla tillstånd och få rådighet av markägare att avleda dagvattnet från exploateringsområdet till befintliga diken och kulvertar.

#### Planbestämmelser

Vivab förslår en Planbestämmelse som anger att lägsta nivå färdigt golv i förhållande till gatans planerade nivå, minst ska vara 0,4 meter.

I stället för att planlägga dagvattenanläggningen som E (teknisk anläggning) förordar Vivab att området planläggs som N med en lämpliga egenskapsbestämmelser, t.ex dagvattendamm/anläggning och gemensamhetsanläggning. Däremot borde det vara lämpligt att planlägga transformatorstationen som E.

Planbestämmelsen L1 kan med fördel kompletteras med en egenskapsbestämmelse som möjliggör dagvattenhantering i form av magasin för lagring och bevattning av dagvatten. Planbestämmelsen N bör kompletteras med egenskapsbestämmelserna "dagvattenhantering" och "g" i de områden som dagvattenutredningen visar är väsentliga att sköta ur dagvatten och skyfallssynpunkt.

Höjdsättningen och exakt läge måste studeras noggrant eftersom den föreslås att placeras i en lågpunkt där dagvatten kommer att samlas.

#### Avfallshantering

Ett förtydligande - Det är insamling av förpackningar som ska ske bostadsnära fr.o.m. 2027, dvs på samma sätt som restavfall och matavfall samlas in idag.

De föreslagna måtten på vändradie och vägbredd bedöms tillräckliga för avfallshämtningen.

### **3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

---

### 3.1 Förpackningsinsamlingen, FTI, 2023-03-21

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.

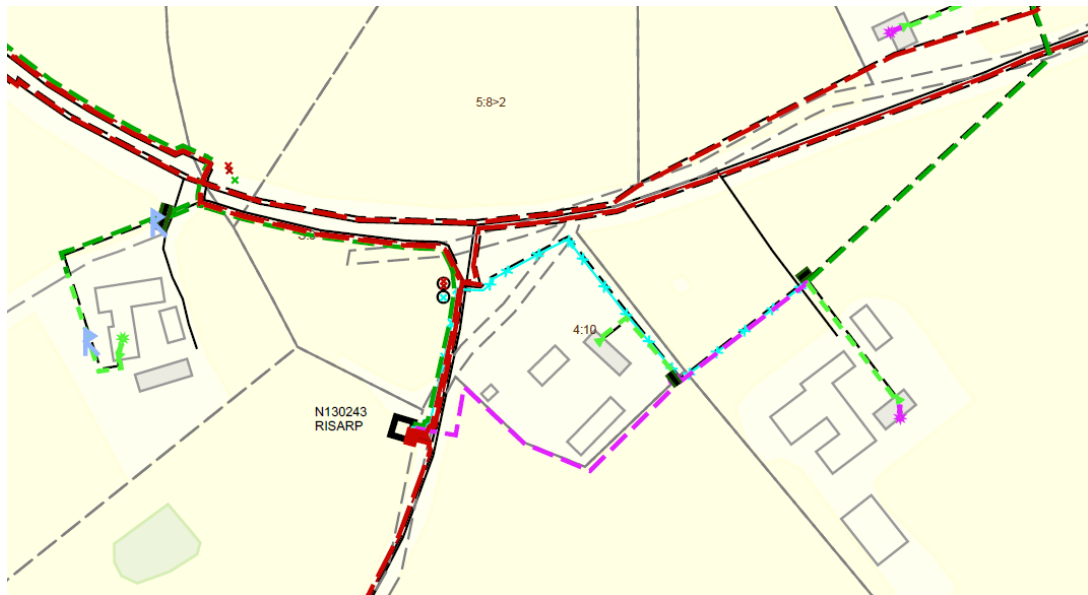
FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen.

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

### 3.2 EON Energidistribution AB, 2023-04-18

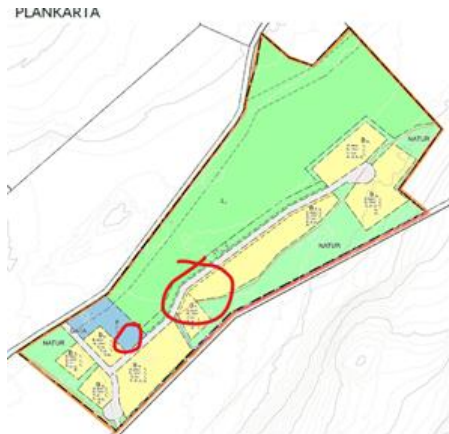
Yttrande:

Utmed Långasandsvägen har E.ON markförlagda mellanspänningskablar, se bifoga 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](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning 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 att det inom område för Teknisk anläggning får uppföras en transformatorstation. Men enligt Boverkets allmänna råd och planbestämmelser kan E-områden preciseras så att transformatorstationen får beteckningen E1, vilket vi yrkar görs i detta fall. E.ON har två förslag på nytt E1-område, se nedan inklippt bild.



E.ON yrkar dessutom att ett minsta E1-område på 6x6 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. Nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon samt att det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Om dagvattendamm planeras vid en transformatorstation så ska minsta avståndet från transformatorstation och dammens släntkrön/dike vara minst 5 meter. I de fall det rör sig om rinnande vatten behöver normalt extra åtgärder vidtas genom att avståndet mellan stationen och släntkrönet behöver utökas samt kanten stensätts med slänt 1:2.

E.ON förutsätter att dammen utformas så att inte vår transformatorstation vattenfylls samt tillhörande kablar inte hamnar i vatten.

E.ON noterar att det i planbeskrivningen under rubriken ”Fastighetskonsekvensbeskrivning” står att ”Transformatorstation, som eventuellt kan styckas till egen fastighet”. E.ON motsätter sig till att förvärva äganderätten av mark eftersom vi avser att förvärva erforderliga rättigheter för bibehållande av transformatorstationen genom servitutsavtal eller ledningsrätt.

### 3.3 Kulturmiljö Halland, 2023-04-18

Yttrande:

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

### 3.4 Nordion Energi, 2023-03-27

Yttrande:

Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

### 3.5 Glocalconnect – IP-only, 2023-03-28

Yttrande

Kan inte se att vi är berörda av detta samrådet.

Vi har inget i närheten

### 3.6 Telia/Skanova, 2023-03-23

Yttrande:

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Risarp 1:42

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

### 3.7 Ellevio, 2023-03-21

Yttrande:

Ellevio har inga elledningar i området och har därmed inget att erinra.

E:ON innehar områdeskoncession.

### 3.8 Svenska kraftnät, 2023-04-06

Yttrande:

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

### 3.9 Vattenfall, 2023-03-23

Yttrande:

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för del av Risarp 1:42 och lämnar följande yttrande.

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

## **4. SAKÄGARE**

---

### 4.1 Sakägare 1, 2023-04-17

Yttrande:

Jag skriver för att överklaga den föreslagna detaljplanen för Risarp 1:42, som syftar till att bygga bostäder på befintlig jordbruksmark. Jag vill poängtera vikten av att bevara jordbruksmark, särskilt i dessa tider, och betona de negativa konsekvenserna av att förlora denna viktiga resurs.

Jordbruksmark är en avgörande resurs för att producera livsmedel och är avgörande för att säkerställa livsmedelsförsörjning. Genom att bygga bostäder på denna mark försvinner viktiga grödor och habitat som stödjer många vilda djurarter i området. Det lever mycket vildsvin i området och pga den tänkta bebyggelsen blir det ett försvårande av skydds jakt på våra intilliggande åkrar. Vildsvinen orsakar skador på grödorna, som i sin tur orsakar ekonomiska förluster för oss jordbrukare.

En annan viktig faktor att ta hänsyn till är dagvattenavrinningen som kommer att påverka omkringliggande markägare. Planerad bebyggelse på denna mark kan orsaka oönskade översvämningar och andra problem för befintliga verksamheter i området. Det är alla redan väldigt blött i området och vidare ökning av vattennivån riskerar översvämning som ger grödabortfall vilket blir en ekonomisk förlust för oss som brukar marken.

Jag vill också påpeka att vi har djurhållning av både får och hästar, där hagar är i direkt anslutning till det planerade området. Denna verksamhet skulle också påverkas negativt av bebyggelseplanerna då en rädsla av att inte kunna utveckla/utöka verksamheten i framtiden.

Slutligen vill jag uppmana er att ta hänsyn till vikten av att bevara jordbruksmark och att istället hitta alternativ för att möta behoven för bostäder. Jag uppmanar er att avvisa detaljplanen för Risarp 1:42 och istället prioritera att bevara denna viktiga resurs.

#### 4.2 Sakägare 2, 2023-04-17

Yttrande:

Jag skriver för att överklaga den föreslagna detaljplanen på befintlig jordbruksmark. Jag är en av de boende i området som påverkas negativt av denna plan och jag vill framföra mina farhågor och invändningar.

Ett av de främsta problemen med att bygga på denna jordbruksmark är svårigheterna kring skydds jakt. Det finns mycket vildsvin i området som behöver skydds jakt för att undvika stora skador på grödor runt omkring med stora ekonomiska förluster. Området runt vår befintliga hästverksamhet skulle påverkas negativt av detta eftersom det skulle bli svårare att ha hästarna där med större risk för olyckor.

Befintliga hagar ligger ca 50m från föreslaget område. Även om ni skriver att det inte finns någon djurhållning i området.

Vi har i dagsläget både får och hästar med befintlig ridanläggning och framtidsplan på att utöka.

Dessutom skulle byggandet på jordbruksmark ha negativa konsekvenser för både miljön och djurlivet i området. Den befintliga jordbruksmarken är en viktig del av det lokala ekosystemet och en plats där många vilda djur trivs. Jordbruksmark kommer aldrig tillbaka. Detta inkluderar flertalet rovfåglar som redan bor i området och som skulle bli störda av byggandet. Det är viktigt att skydda det befintliga djurlivet i området och att bevara deras livsmiljöer.

Ytterligare en negativ aspekt av planen är dagvattnet. Byggandet skulle försämra dagvattnets kvalitet vilket skulle påverka markägare runt omkring negativt. Det är redan nu svårt med dränering och avvattning, det kommer inte bli bättre med en massa mer hård yta. Detta kan leda till stora ekonomiska förluster på åkermark vi brukar runt området.

Sammanfattningsvis ber jag kommunen att ta hänsyn till dessa farhågor och invändningar och att stoppa denna plan för att skydda den befintliga jordbruksmarken, det lokala ekosystemet och djurlivet. Tack för er uppmärksamhet.

#### 4.3 Sakägare 3, 2023-04-17

Yttrande:

Jag vill överklaga detaljplanen för tänkta bostäder på Risarp 1:42. Jag anser inte att de tänkta husen passar in i landskapsbilden, då husen idag till största del består av gårdsbyggnader. Dessutom lär värdet på min fastighet sjunka, då charmen med gårdsbyggnader försvinner med ett samhälle tätt intill. Som grädder på moset ska man sätta upp gatubelysning? På landet? Väljer man att bosätta sig på landet så klarar man sig gott och väl med sin egen belysning. Charmen med en sensommarkväll försvinner exempelvis, när det plötsligt kommer tändas upp gatubelysning utanför min uteplats.

Hela åkermarken är med i detaljplanen, jag undrar då hur det på sikt blir med fler bostäder? Anser inte att man bör använda den produktiva åkermarken till ett ändamål som detta. Dessutom är planen att ta en del av skogen, som idag ser ut som en biotop med nedfallna träd. Det frodas där bland annat reptiler, smådjur och ugglor, vilket är synd att förstöra. Någon inventering av fridlysta arter (djur eller växter) saknas, enligt länsstyrelsen.

I den tilltänkta delen av skogen finns vattensjuk mark, där det hela tiden strömmar till vatten från berget. Detta gör att källpåverkan är stor större delen av året, då vatt-

net från berget rinner genom delar av området. Här pratar man om att dränera området, hur blir det då med våra vattenbrunnar runt byggplansområdet? Kommer de att sina? Och hur blir det med miljöpåverkan av dagvattnet, när kommunen i dagsläget inte gjort någon dagvattenutredning?

I detaljplanen finns det dessutom ingen djurhållning i närheten, men det finns det visst. Närmast hos våra grannar, där det finns hästar. Jag undrar också hur man kan lägga ett villa-område bredvid en skogsfastighet, där det idag bedrivs jakt? Det finns t ex en åtel ca 100 meter från gränsen, är det verkligen lämpligt att bygga bostäder så tätt inpå? Och om det blir ett planlagt område, hur blir det då med min fastighet? Räknas den med? Eller hur blir det med mitt vatten och avlopp? Kommer jag tvingas in i avloppsnätet? Har precis investerat i en infiltration, som blev godkänd förra året.

#### 4.4 Sakägare 4, 2023-04-14

Yttrande:

Vi överklagar den tilltänkta detaljplanen för bostadsområdet på Risarp 1:42. Vi äger en fastighet med småskaligt jordbruk samt planer på att utöka verksamheten med djurhållning av hästar, höns och grisar. Efter kontakt med länsstyrelsen i Halland, har det framkommit att vår verksamhet riskerar att kraftigt begränsas om bostadsområdet blir verklighet, vilket skulle få allvarliga ekonomiska konsekvenser för oss.

Vi anser att den tilltänkta detaljplanen inte tar tillräcklig hänsyn till vår verksamhet, lantbruk och djurhållning. Bebyggelse så nära vår gård kommer kraftigt begränsa vår möjlighet att utveckla vår verksamhet, vilket kan drabba oss ekonomiskt eftersom expansion är nödvändig för att uppnå lönsamhet. Dessutom ligger vår befintliga gödselplatta endast ca 75 meter från närmsta hus, vilket inte nämns i era dokument. Detta kommer skapa stor oangelägenhet för boende och tvinga oss till kostsamma nyinvesteringar för att flytta vår gödselplatta om detaljplanen skulle accepteras. Vi undrar vem som kommer att stå för dessa kostnader?

Att omvandla så stor del av produktiv jordbruksmark till ett bostadsområde är förkastligt ur både ett miljö- och samhällsperspektiv. Det finns betydligt bättre områden för nybyggnation där man till exempel kan förtäta Efra by. Att ombilda den här åkern till tomter skulle skynda på minskningen av jordbruksmark som pågått över tid och riskerar att minska möjligheterna att producera livsmedel lokalt, vilket kan öka beroendet av importerade livsmedel. Det är därför viktigt att bevara åkermarken och stödja hållbar och effektiv användning av jordbruksmarken i Halland för att säkerställa en långsiktig livsmedelsproduktion i regionen.

Vi har vid flera tillfällen försökt att köpa denna åkermark av markägaren för att öka vår möjlighet till expansion av vår verksamhet. Att nu ombilda den till bostadsområde ser vi som ett kortsiktigt synsätt från både markägaren och kommunens sida.

Vi vill också nämna att vår fastighet är på 10 hektar där vi är jakträttsinnehavare och marken är registrerad i ett större ÄSO (älgskötselområde). Småskalig jakt bedrivs på markerna men om det förläggs ett större bostadsområde i direkt anslutning till vår mark kommer detta omöjliggöra fortsatt jakt. Att bygga husen på rad tar också helt bort möjligheten för älgar och rådjur att naturligt vandra från skogen ut

till betet på åkern. Detta i kombination med ökad rörelse i skog och mark kommer tvinga djuren på flykt.

Avslutningsvis vill vi framföra att vi anser att det är av yttersta vikt att ni som kommun och myndighet tar hänsyn till våra invändningar och överklaganden av det tilltänkta bostadsområdet på Risarp 1:42. Vi ber att ni noga överväger konsekvenserna av att tillåta ett bostadsområde i närheten av vår verksamhet, och beaktar vår oro angående produktionsbortfall och konsekvenserna för vår verksamhet. Vi förbehåller oss rätten att ta ytterligare juridiska steg om det anses nödvändigt. Vi ser fram emot en återkoppling från er snarast möjligt.

#### 4.5 Sakägare 5, 2023-04-14

Yttrande:

Se yttrande 4.4

## **5. PRIVATPERSONER**

---

### 5.1 Privatperson 1, 2023-04-17

Yttrande:

Jag läste samrådshandlingen som skickades till mig och min fru och blir mkt orolig över en del saker. Bland annat den mkt vackra och djur rika våtmarksbiotop som ligger inom området där det är inritat 6-7 villor. Här häckar tranor och ugglor ,grodor, rådjur, älgar föder sina kalvar, vildsvinen bökar och trivs i detta mkt vattensjuka område som kan liknas vid en miniurskog. på tal om vatten så rinner mkt av vattnet från berget ovanför ner och just igenom detta område vilket gör det olämpligt som tomt, sen såg jag att det planerades att dikas och dräneras i området och leda bort detta. Då blir man orolig igen och funderar på hur det går med alla grävda dricksvattenbrunnar i området bland annat min egen som jag är rädd om.

Att man sen bygger på produktiv jordbruksmark är inte heller ok om man ser till hur det ser ut i världen när jordbruket blir alltmer utsatt för påtryckningar. Finns fortfarande sämre marker att bebygga innan man måste ta produktiv jord. När dom väl har börjat bygga på marken är det svårt att stoppa. Om man tittar på kartan och jämför med verkligheten så är det ju taget en del på marken redan vilket inte är okej. En annan vinkel som jag bekymrar mig är våran skydds jakt på åkrarna runt omkring som skulle bli mycket begränsad med villor på marken, vildsvin och kanadagäss jagas flitigt under säsong och i växande grödor då detta är ett stort problem, ska man då stå där och fundera på vilket håll man får och kan skjuta åt när det ligger hus utmed kanterna , säger sig självt att det inte skulle fungera. Trafiksituationen är en annan del som bekymrar mig det sker redan idag en del incidenter i korsningen ner till Långa-sand hur blir det inte då om bostadsbyggandet ökar , för det är nog tänkt att det ska bli fler hus i området.

### 5.2 Privatperson 2, 2023-04-15

Yttrande:

Lämnar följande synpunkter:

1. Projektet skulle innebära en förtätning av Långasand
2. Den känsliga naturen i Långasand är redan påverkad av den ökade bebyggelsen genom att vattenmängderna som rinner ner mot havet ökat.

3. Om naturen ska bevaras måste man avstå från ytterligare förtätning i området, dvs ej införa mer hårdgjorda ytor och fler källor till vattenflöden som påverkar naturen

#### 5.3 Privatperson 3, 2023-04-19

Yttrande:

Se yttrande 5.2

#### 5.4 Privatperson 4, 2023-04-19

Yttrande:

Se yttrande 5.2

#### 5.5 Privatperson 5, 2023-04-18

Yttrande:

För det första vill jag betona vikten av att inte bygga på jordbruksmark. Jordbruksmarken i vårt område är en viktig resurs för både näringslivet och miljön. Att bygga på den kan få negativa konsekvenser för både växt- och djurliv och riskerar att minska vårt lokala självförsörjande på mat. Länsstyrelsen har tagit ställning till att det är olämpligt att bygga på jordbruksmark och jag instämmer fullständigt i deras bedömning.

För det andra vill jag påpeka att det inte finns någon anknytning till annan bebyggelse i området. Risarp 1:42 ligger isolerat och utanför tätbebyggt område. Detta kan skapa problem med avlopp och avfallshantering samt en ohållbar trafiksituation.

För det tredje vill jag lyfta fram de våtmarker som finns i området och dess betydelse för djur och natur. Våtmarker är en känslig naturtyp som är viktig för många djurarter, som ugglor och andra fåglar. Det är därför nödvändigt att skydda dessa områden och inte bygga på dem.

För det fjärde vill jag fråga hur grundvattnet i befintliga dricksvattenbrunnar kommer påverkas av byggandet. Det är viktigt att ta hänsyn till detta för att inte riskera vår lokala vattenförsörjning.

För det femte undrar jag hur skyddsjakten på vildsvin kommer se ut när byggandet har genomförts. Detta kan vara en viktig fråga för vår säkerhet och välbefinnande. Slutligen vill jag betona vikten av att tänka på miljöaspekterna när man planerar för byggprojekt. Det är viktigt att minska påverkan på naturen och miljön så mycket som möjligt. Området är redan vattensjukt och jag oroar mig för hur det kommer att påverka grannarna om byggandet genomförs.

Med dessa argument vill jag uppmana er att ompröva detaljplanen för Risarp 1:42 och hitta en mer lämplig plats för eventuell framtida bebyggelse.

#### 5.6 Privatperson 6, 2023-04-06

Yttrande:

Synpunkter på samrådshandling enligt ovan.

De huvudsakliga anmärkningarna på förslaget om en ny detaljplan avser det faktum att området ej finns med som ett utpekade område varken i den gällande översiktsplanen (ÖP 2.0) eller i den fördjupade översiktsplanen (FÖP), samt att jordbruksmark tas i anspråk.

Rubrikerna nedan syftar på motsvarande rubriker i planbeskrivningen.

## 2 Tidigare ställningstagande

Ett av Falkenbergs kommuns tre definierade målområden inom visionen ”Vi växer för en hållbar framtid” är att vara ett föredöme inom hållbarhet. Varken i den gällande översiktsplanen (ÖP 2.0) eller i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för norra och södra kusten (laga kraft 3 januari 2020) är föreslaget område utpekade. Eftersom det i FÖP anges att ”Översiktsplanen är en del av kommunens framtidsdiskussion och beskriver vilka strategier som kommunen har vad gäller användning av mark- och vatten.” samt att ”En fördjupad översiktsplan (FÖP) är en fördjupning (för ett geografiskt begränsat område) av den kommuntäckande översiktsplanen.” är det anmärkningsvärt att föreslå en ny detaljplan i ett område som överhuvudtaget inte har diskuterats i den övergripande planeringen.

En ny bostadsbebyggelse utlokaliserad som en ö i landskapet blir i framtida planering något som man ska ta hänsyn till och som skapar ett prejudikat för framtida bostadsbyggande. Har man börjat nagga i kanten, både vad gäller planförfarande och jordbruksmark, är det lätt att fortsätta på inslagen bana. Att hänvisa till att bostäderna skulle vara placerade i närhet av Eftra by stämmer endast ur ett fågelperspektiv. Eventuell ny bebyggelse kommer inte ha någon kontakt med Eftra by. Det rimmar dåligt med kommunens vision om att vara ”ett föredöme inom hållbarhet” när nya bostäder tillåts i ett område som bygger på ett bilberoende. Varken kommunal service eller livsmedelsbutiker finns inom ett rimligt gång- eller cykelsavstånd.

### 3 Avvägningar enligt miljöbalken

I samrådshandlingen anges att ”... mindre del av jordbruksmarken som brukas tas i anspråk...”. Det är principiellt fel att bebygga jordbruksmark. I framtiden kommer vi behöva vara mer självförsörjande både ur ett beredskapsperspektiv som ur ett klimatperspektiv. Vidare anges det att ”Behoven av bostäder bedöms inte kunna tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.”. Vad grundar sig den bedömningen på? Eftersom området inte finns med i översiktsplanen borde det rimligen inte vara kommunen? I Långasandsområdet finns ett antal osålda tomter redan och det vore lämpligare att dessa bebyggdes före man etablerar ett nytt område. Enligt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB anges ”... att fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.” Detaljplaneförslaget visar varken på fritidsbebyggelse eller på kompletteringar, utan det handlar om helt nya permanentbostäder.

### 4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

I samrådshandlingen anges att ”Planen bedöms inte påverka eller försämra förutsättningar för andra planer eller program...”. Detta kan man inte uttala sig om eftersom marken inte finns med i ÖP 2.0 eller FÖP. Och som tidigare påpekats, en ny detaljplan påverkar alltid framtida planer.

### 5 Förutsättningar och förändringar

Om kommunen ändå väljer

att gå en privat aktör till mötes med en ny detaljplan så finns ett antal punkter som bör regleras hårdare om detaljplanens intentioner ska uppfyllas. I samrådshandlingen anges att det ”Finns stora möjligheter att kunna använda dag/regnvatten som resurs genom lagring och bevattning.” Detta bör vara ett krav för att få bygga på området. Vidare ges intrycket av att bebyggelsen ska smälta in i landskapsbilden. För att detta syfte ska uppnås bör hela området ha enhetlig karaktär, det vill säga

samma kulör (brunt eller svart eller falu rödfärg) och takform på samtliga byggnader på både Skogsläge och Ängsläge. Att ange grönt eller gult kan resultera i en uppsjö av olika nyanser. Platta tak med svag lutning bör ej tillåtas då även de ger en karaktär på husen med höga fasader som inte stämmer med landskapsbilden. Av samma anledning bör inte heller mansardtak tillåtas utan endast sadeltak. Även transformator-stationen bör ha samma karaktär som övrig bebyggelse, det vill säga träfasad och sadeltak.

Förutsättningar för ett ökat antal oskyddade trafikanter måste tas i beaktande. Det finns ingen gång- eller cykelbana på Långasandsvägen vilket kommer att innebära ett ökat antal oskyddade trafikanter på väg till/från busshållplats/strand på en väg som redan nu har hastighetsbegränsningar som inte respekteras.

#### 8 Konsekvenser av detaljplanens genomförande

I samrådshandlingen anges att "... spridning av gödsel inom detaljplan kräver tillstånd från miljö & hälsa.". För att inte nyttjandet av jordbruksmarken ska påverkas negativt bör ett sådant tillstånd vara på plats före ett eventuellt godkännande av detaljplanen. Vidare anges att "Brukning av jordbruksmark kommer kunna fortsätta dock med begränsning i yta.". Som tidigare påpekats, det är principiellt fel att bebygga jordbruksmark. I framtiden kommer vi behöva vara mer självförsörjande både ur ett beredskapsperspektiv som ur ett klimatperspektiv.

#### 5.7 Privatperson 7, 2023-04-06

Yttrande:

Se yttrande 5.6

### **6. ALLMÄNT MÖTE**

---

Allmänt samrådsmöte har hållits i Kommunstyrelsesalen, Stadshuset, Falkenberg den 28 mars 2023. Endast representant från Falkenbergs kommuns planenheten och mark- och exploateringsenhet samt exploatör närvarade på mötet

### **7. SAMLADE KOMMENTARER**

---

#### *Förhållande till översiktsplan och fördjupad översiktsplan*

Det förtydligas att detaljplanen avviker från översiktsplan och fördjupad översiktsplan och motiv till avvikelsen anges. Planområdet innebär inte en förtätning av Långasand utan en komplettering till befintlig anslutande bebyggelse i Eftra by / Kärragård.

#### *Utredningar*

VA- och dagvattenutredning samt resultat från den arkeologiska undersökningen presenteras.

#### *Jordbruksmark*

Ytan för ianspråktagen jordbruksmark för bostadstomter minskas. Användningen odling L1 och L2 tas bort från plankartan. Större delen av den jordbruksmark som idag brukas ska fortsätta brukas men tas bort från planområdet och kommer kvarstå som icke detaljplanerat för att underlätta för arrendatorn som brukar jorden. Detaljplanen medför inget hinder för att även mindre privat odling utanför detaljplanen genom överenskommelse med markägare och eller arrendator. Planområdet tangerar både jordbruksmark och skogsmark men fragmenterar ingen av de.

Det enskilda och det allmänna intresset kring jordbruksmark vägs mot behovet att öka antalet bostäder på landsbygden förtydligas i planbeskrivningen. Det planeras inte för fler bostäder än vad som presenteras på plankartan. Endast del av fastigheten Risarp 1:42 inräknas i planområdet.

#### *Huvudmannaskap*

Det gäller enskilt huvudmannaskap för NATUR och GATA och huvudmannaskap, gemensamhetsanläggningar förtydligas med planbestämmelser på plankartan och i planbeskrivningen. Inom användningen NATUR från åtgärder för dagvatten och skyfall genomförs vilket förtydligas.

Inom natur får dagvattenåtgärder genomföras inom användningen vilket förtydligas i planbeskrivningen. Skötsel och drift av allmänna platser förtydligas i planbeskrivningen gällande exploateringsavtal, AVTAL, VA och ekonomi.

#### *Byggnaders placering och utformning*

Bostadstomterna förses med bestämmelser som anger att byggnad ska placeras minst 0,4 m över planerad gata, bestämmelse som reglerar avstånd från garage/carport till gata samt utformningsbestämmelser. Bostadsbyggnaderna har utformningsbestämmelser för att passa in i landskapet som bedöms som lämpliga för detaljplanen. Utformningsbestämmelsen f3 ändras från vit fasadkulör tillåts inte till vita fasadkulörer inte tillåts.

#### *Transformatorstation*

Området för E – teknisk anläggning separeras från dagvattenåtgärder (överdämningsyta). E-teknisk anläggning får ny placering och en yta på 10 x 10 meter. Gräns från E- område till gräns mot bostadstomt placeras minst 5 meter ifrån varandra. Detta skapar ett avstånd på minst 6 meter från brännbar byggnadsdel om transformatorstationen placeras i gräns då komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Avståndet mellan bostad och transformatorstation blir som minst 9 meter då bostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Befintliga ledningar i norr kommer inte att påverkas av planläggning, planområdesgräns i norr justeras.

#### *Djurhållning och verksamheter*

Bostadstomterna flyttas söderut för att säkerställa avstånd till gården i norr gällande djurhållning och längre respektavstånd. Tomter för bostäder flyttas söderut för att skapa 100 meter till befintlig gödselplatta och 50 m till närmsta möjliga hage för djurhållning om den skulle placeras i fastighetsgräns mot Risarp 1:42 i enlighet med Hästpolicy / riktlinjer i ÖP 2.0. Djurhållning med tillhörande verksamhet eller viss utbyggnad ska därmed inte påverkas negativt. Bostäder på landsbygden som angränsar till åkermark får i högre grad tåla att jordbruksmark brukas och eventuella störningar det kan medföra. Samma sak gäller djurhållning som ses som ett naturligt inslag på landsbygden.

#### *Vatten- och avlopp*

Bostadstomterna och dess brunnar i norr påverkas inte av planläggning då det norra avrinningsområdet inte berörs då marken sluttar åt söder. Detaljplanen reglerar inte befintliga VA lösningar utanför detaljplanen.

Bostäderna inom detaljplanen kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten dock inte för dagvatten (idag finns inget verksamhetsområde

här). Bostäderna inom detaljplanen kommer ansluta till befintliga ledningarna som ligger ut mot Långasandsvägen genom lågtrycksavlopp. Dagvatten ska lösas enskilt och inte ingå i verksamhetsområdet vilket förtydligas i utredningen och i planbeskrivningen samt genom planbestämmelse. Området för E – teknisk anläggning med både transformatorstation och dagvattenåtgärder separeras. Inom användningen NATUR från åtgärder för dagvatten och skyfall genomförs vilket förtydligas. En VA- och dagvattenutredning har genomförts där även skyfall, miljökonsekvensnormer och föroreningsberäkning redovisas. Åtgärder för dagvatten och skyfall presenteras där bland annat en större yta som reserveras för en överdämningsyta där vatten kan samlas. Avsnitt om VA och dagvatten samt översvämning förtydligas i planbeskrivningen både gällande beskrivning, drift och utförande. Planområdet innebär inte en förtätning av Långasand och både det norra och södra avrinningsområdet leds till Suseån inte söderut mot Långasand.

### *Trafikfrågor*

Inom planområdet planeras det för en ny lokalgata utan genomfartstrafik med blandad trafik för de boende. Befintlig infartsväg nyttjas men förstoras, inga nya anslutningar till vägen görs. Ingen åtgärd planeras för Långasandsvägen eller mötet mellan Långasandsvägen där den möter trafikverkets väg 662.

Påverkan på omgivande vägar förtydligas för låg- och högsäsong. Planområdet minskas i förhållande till Långasandsvägen vilket skapar möjlighet för eventuell framtida breddning av Långasandsvägen eller en eventuell framtida gång- och cykelbana. Planen bedöms därmed inte påverka eller försämra förutsättningar för andra planer eller program. Det avsätts ingen yta för gång- och cykelväg inom planområdets. Ingen trafikutredning har tagits fram. Gatubelysning regleras inte i detaljplanen, utan det skapas endast en möjlighet inom aktuell gatubredd, men informationen tas bort från planbeskrivningen. Skolskjuts från området bedöms kunna lösas, det går skolskjuts i dag från andra delar av Långasandsvägen. Riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader förtydligas i planbeskrivningen.

Planförslaget innebär ett bilberoende då det saknas tillgång till service i närområdet och att kollektivtrafiken har relativt få turer. Slöinge som är en tätort ligger cirka 5 kilometer från planområdet. Falkenbergs kommun förordar planering av bostadsbebyggelse i närheten av service, kollektivtrafik som möjliggör för ett hållbart resande men ser värden i att planera för mindre bostadsbebyggelse även på andra platser i kommunen. Falkenbergs kommun planerar för bostadsbebyggelse på flera olika platser inom hela kommunen där enskilt och allmänt intresse ska vägas mot varandra. Parkering planeras ske på respektive fastighet i enlighet med p-normen.

### *Natur*

Planbeskrivningen uppdateras avseende områdets natur och dess värden samt hur de biotopskyddade stenmurarna påverkas eller i vilken utsträckning de ska bevaras. Stengärdesgårdarna bevaras i största möjliga mån. Stenmurarna ska mätas in. En naturinventering bedöms inte vara nödvändig. Bostadstomterna flyttas något åt öster för att skapa mer naturmark för befintliga träd vid infarten till området.

Ingen del av planområdet kategoriseras som våtmark. I delar av det mellersta området i anslutning till dikena står det vatten under vissa perioder. Ett släpp med naturmark förläggs i de mittersta delen mellan bostadstomterna för att skapa ett grönt släpp och för att ytterligare bevara biotoperna, miljön och befintligt djurliv.

### *Jakt*

Planbeskrivningen uppdateras avseende jakt och skyddsjakt. Jakt som skyddsjakt och älgjakt med mera kan fortsatt bedrivas utanför planområdet vid jakträtt. Kul-fång och skjutriktning är alltid jägarens egna ansvar.

Övriga synpunkter och inspel noteras

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

---

På plankarta:

- Planområdet minskas, användningen odling L1 och L2 tas bort
- E teknisk anläggning delas upp på Natur och Teknisk anläggning – transformatorstation så att användningarna separeras
- Ett släpp med naturmark införs i de centrala delarna av planområdet
- Bostadstomterna längst i norr förskjuts söderut
- Bostadstomterna som är längst ut mot Långasandsvägen flyttas lite österut för att bevara en del av de befintliga större träden inom naturmark
- Planbestämmelse a2 som anger enskilt huvudmannskap införs på plankartan
- Planbestämmelse g gemenshetsanläggning tas bort
- Planbestämmelse om byggnadens placering minst 0,4 meter över anslutande gatas nivå införs på plankartan
- Planbestämmelse p1 justeras och införs på alla tomter att garage/carport ska placeras minst 6 meter från lokalgata
- Utformningsbestämmelsen f3 ändras från vit fasadkulör tillåts inte till vita fasadkulörer inte tillåts
- Fastighetsgränser, diken och gärdesgårdar samt stenröse mäts in vid behov

I planbeskrivning:

- Att dagvattenåtgärder kan utföras på NATUR förtydligas
- VA- och dagvattenutredning redovisas
- Att tomterna ska ansluta till nybildat verksamhetsområde för vatten och spillvatten förtydligas, dagvatten ingår inte i verksamhetsområde utan ska lösas inom planområdet genom en gemensamhetsanläggning. För allmänna ytor gäller enskilt huvudmannskap vilket motiveras.
- Resultat från arkeologisk undersökning redovisas
- Buller och riktvärden förtydligas
- Avsnitt om koppling till översiktsplan, ianspråktagande av jordbruksmark, vatten- och avlopp, trafik, natur, djurhållning och jakt förtydligas
- Avsnitt om genomförande, exploateringsavtal, VA, avtal, ansvar och konsekvenser förtydligas

## **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.

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.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (s)  
Trafikverket (s)  
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad (s)  
SGI - Statens geotekniska institut (s)  
Barn- och utbildningsnämnden (s)  
Bygglovsnämnden (s)  
Falkenberg Energi AB (s)  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden (s)  
Räddningstjänsten (s)  
Kultur- teknik och fritids nämnden (s)  
Vibab (s)  
FTI -Förpackningsinsamlingen (s)  
Eon (s)  
Kulturmiljö Halland (s)  
Nordion Energi (s)  
Glocalconnect IP only (s)  
Telia Skaonva (s)  
Ellevio (s)  
Svenska Kraftnät (s)  
Vattenfall (s)

Sakägare 1-5 (s)  
Privatperson 1-7 (s)

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.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad  
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad  
Privatperson 1  
Privatperson 2  
Privatperson 3  
Privatperson 4  
Privatperson 5

Upprättad av  
Planenheten