



**Falkenbergs  
kommun**

## Detaljplan för bostäder **Del av Risarp 1:42**, Falkenbergs kommun

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

---

Upprättad 2025-02-04

---

Kommunstyrelseförvaltningen (dåvarande stadsbyggnadskontoret) fick 2009-06-09 § 112 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ny bebyggelse (bostäder). Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-12-19 § 307 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2024-09-25 till 2024-10-23 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskning har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2024-09-13 och 2024-10-10 av Sweco. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under granskningstiden presenteras i detta granskningsutlåtande i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum. Samlade kommentarer till inkomna yttranden återfinns i slutet av denna redogörelse.

### **SAMMANFATTNING**

---

Under granskningen inkom tjugoåtta (28) yttranden. Ett (1) yttrande som inkom under samrådstiden finns också i detta utlåtande. Inkomna synpunkter berör främst koppling till översiktsplan, ianspråktagande av jordbruksmark, kulturmiljö, landskapsbild, utformning på bebyggelse, lantbruksverksamhet, djurhållning, dagvatten, grundvatten, översvämning, trafik, gatubelysning, djur, naturmiljö och värden. Vidare efterfrågas utredningar vad gäller natur (miljökonsekvensbeskrivning) och trafik. Frågor har även kommit upp gällande jakt som bedrivs i området och om fastigheter utanför planområdet kommer tvingas ansluta sig till kommunalt avloppsnät.

## **1. LÄNSSTYRELSEN 2024-10-08**

---

Yttrande:

Granskning av detaljplan för del av Risarp 1:42, Falkenbergs kommun  
Kommunens ärendenummer: KS2010/303

### **Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 2090-2023 daterat 2023-04-19.

### **Syftet med detaljplanen**

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för 19 tomter med friliggande enbostadshus i ett odlingslandskap, skapa lokalgata med anslutning till Långasandsvägen och säkerställa dagvattenhantering i området samt en transformatorstation inom planområdet.

### **Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Josefine Carlsson med planarkitekt Peter Svenius som föredragande. Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför nammunderskrift.

*Kommentar: Noteras.*

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

---

### 2.1 Trafikverket 2024-09-30

Yttrande:

Granskning gällande detaljplan för Risarp 1:42, Falkenbergs kommun.  
Tidigare framförda synpunkter har noterats av Falkenbergs kommun. Trafikverket har inget ytterligare att invända.

*Kommentar: Noteras.*

### 2.2 Lantmäterimyndigheten 2024-10-23

Yttrande:

Detaljplan för del av Risarp 1:42  
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-09-18) har följande noterats:

## **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 nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen)*

### **Utnyttjandegrad**

Bestämmelserna om största byggnadsarea hindrar att kvarteret kan delas upp i obebbyggda fastigheter eftersom byggrätten inte kan garanteras för fler än en fastighet. Då det finns planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek om 700-850 kvm är det aktuellt att dela upp i mindre fastigheter. Det är då lämpligt att till exempel knyta bestämmelsen till fastighetsarean inom användningsområdet.

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

#### **Tomt eller fastighet**

I planbeskrivningen redovisas att syftet med detaljplanen är att tillskapa nya bostäder med en huvudbyggnad per tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet fastighet är ett äganderättsligt begrepp medan begreppet tomt inte har någon betydelse i äganderättsligt hänseende. Begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter.

*Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen justeras genom att planbestämmelsen för byggnadsarea knyts till fastighetsarean och planbestämmelserna justeras med benämningen fastighet istället för tomt. Detaljplanen styr inte upplåtelseform för föreslagen bebyggelse.*

### **2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2024-10-23**

Yttrande:

Synpunkter inom ramen för granskning av förslag till detaljplan för del av Risarp 1:42, Falkenbergs kommun

Barn- och utbildningsnämnden har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter avseende förslag till detaljplan för del av Risarp 1:42 i Falkenbergs kommun.

Fastigheten är belägen inom Söderskolans geografiska upptagningsområde. Inom förskoleverksamheten finns i området plats för cirka 230 barn med en fördelning på drygt 50 platser i kommunal förskola och knappt 180 platser i fristående verksamheter. Tillsammans visar prognoserna att det för de kommande åren finns ett visst överskott av förskoleplatser i detta geografiska område varför en etablering av bostäder i enlighet med förslaget till detaljplan inte omedelbart medför behov av investeringar i förskolans verksamhet. Det ska dock nämnas att det i det angränsande Slöingeskolans geografiska upptagningsområde finns ett visst underskott av förskoleplatser. De barn som inte får plats i förskolor i detta område erbjuds ofta plats i Söderskolans geografiska upptagningsområde. För grundskolans del innebär en utveckling av Risarp 1:42 i enlighet med förslaget till detaljplan inget problem då Söderskolans kapacitet med god marginal täcker behovet av platser. Barn- och utbildningsnämnden har därmed inga synpunkter att anföra på detta förslag till detaljplan.

*Kommentar: Noteras.*

#### 2.4 Bygglövsnämnden 2024-10-01

Yttrande:

Risarp 1:42, Bygglövsnämndens yttrande

Vårt diarienummer S-2024-1261, ert ärendenummer KS2010/303

#### **Beslut om yttrande**

Bygglövsnämnden har tagit del av förslag till detaljplan för del av Risarp 1:42 i granskningsskedet och har inget ytterligare att tillägga utöver det som yttrats i samrådsskedet vilket Planenheten har nu beaktat.

*Kommentar: Noteras.*

#### 2.5 Falkenberg Energi AB 2024-09-30

Yttrande:

Detta område är inte vårt. Kontakta E: ON.

*Kommentar: Noteras.*

#### 2.6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2024-10-21

Yttrande:

Yttrande gällande detaljplan i granskningsskedet som möjliggör för bostäder, Risarp 1:42

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beslutar att lämna följande yttrande

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat handlingarna i ärendet och har inget att erinra mot det aktuella förslaget till detaljplan för Risarp 1:42. Vi vill dock informera om följande:

#### **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 lukt och damm när åkrar brukas. Om djur hålls i närheten av bostadsområde kan även flugor upplevas som en störning.

*Kommentar: Noteras.*

#### 2.7 Räddningstjänsten Väst 2024-09-30

Yttrande:

Räddningstjänsten Väst har inget ytterligare att erinra än vad vi tidigare har gjort.

*Kommentar: Noteras.*

## 2.8 Kultur- fritid och teknik nämnden 2024-10-24

Yttrande:

Detaljplan del av Risarp 1:42 - granskningsremiss, KFT 2024/503

### **Beslut**

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar

1. Tillstyrka planförslaget.

### **Beskrivning av ärendet**

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för 19 tomter med friliggande enbostadshus i ett odlingslandskap, skapa lokalgata med anslutning till Långasandsvägen och säkerställa dagvattenhantering i området samt en transformatorstation inom planområdet. Planområdet är beläget mellan Risarp/ Kärreberg, väster om Efra by, cirka 10,5 kilometer söder om Falkenberg och är cirka 3 hektar stort. Marken ägs av privata fastighetsägare.

### **Motivering av beslut**

I kommunens gällande översiktsplan är området inte utpekad och planförslaget bedöms inte vara förenligt med översiktsplanen. Översiktsplanens generella rekommendationer för delområde Kusten är att ny bebyggelse ska prövas restriktivt, och i första hand lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse som är möjlig att kollektivtrafikförsörja och där avloppsvatten (inklusive dagvatten) kan tas om hand på ett tillfredsställande sätt. Ny bebyggelse får inte ha betydande negativ påverkan på det rörliga friluftslivet. Motiv till avvikelser från gällande översiktsplan är att planförslaget bedöms följa generella rekommendationer om vilka förutsättningar som krävs för ny bebyggelse samt kring och dess lokalisering. Planförslaget innebär en placering av ny bebyggelse i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

Inom planområdet finns ingen kommersiell service. Kommunal service såsom förskola, F6 skola och livsmedelsbutik ligger cirka 5 km från planområdet i Slöinge. 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 huvudmannaskapet i området kommer att bli enskilt (detta är nu angivet i plankartan). Det är tveksamt om samfälligheten kan vara huvudman för eventuell gatubelysning då det krävs kompetens och ekonomiska resurser för att driva en sådan anläggning. Detta nämns ej i planbeskrivningen. Parkering planeras ske på respektive fastighet i enlighet med p-normen. Trafikbullerutredning ej framtagen och anses ej behövas. Trafiksäkerhetsrisker är hanterade sedan förra samrådsremissen. (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). Vändplan och gata anses möjliggöra användning av renhållningsfordon. Placering av huvudbyggnad och garage/carport är hanterade sedan förra samrådsremissen. (Föreslår byggnad minst 4 m från fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från lokalgata). E – teknisk anläggning omfattar enligt planbeskrivningen transformatorstation. Det saknas angivelse 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. En konsekvens av 19 nya villor kan bli att om ett flertal barnfamiljer flyttar till området, kommer behovet av lekmiljöer bli påtagligt. KFT har tidigt i planarbetet påtalat detta och vi undrar hur synpunkten har hanterats under vidare arbete. Vi anser att

planen behöver beakta detta behov och planera samt förrätta till gemensamhetsanläggningen en yta för lekplats/lekmiljö. Lekmiljöerna kan eventuellt delvis samplaneras med dagvattenfunktioner, t ex en låglänt gräsyta som kan fungera för bollek samtidigt som den omhändertar dagvatten/skyfall.

### **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.

*Kommentar: Information om att kostnader för drift- och underhåll av gatubelysning kan komma att tillkomma för kultur-, fritids- och tekniknämnden, informationen förs in i planhandlingarna. En egenskapsbestämmelse inom användningsområdet E- teknisk anläggning för att transformatorstationen ska placeras 4 meter från gata kommer läggas till i planhandlingarna. Lek och dagvatten ryms inom användningen NATUR på plankartan och genomförandet kommer säkras i exploateringsavtalet.*

### 2.9 VIVAB 2024-10-23

Yttrande:

Yttrande över granskning till detaljplan för del av Risarp 1:42, Falkenbergs kommun

### **Vatten och avlopp**

I bilagan ”PM geoteknik ” bedömer konsulten att den sydvästra delen av planområdet har en ”låg genomsläpplighet av dagvatten”. Ett faktum som bör beaktas i den fortsatta planeringen av antal tomter, tomstorlekar etcetera. Enligt VA-utredningen ska fastigheternas dagvatten avledas ytligt via öppna utkastare mot ett öppet dike. Diket transporterar vattnet vidare till den föreslagna överdämningsytan. Fastighetens dränvatten (husgrundsdräneringen) avleds likaså till det öppna diket via dräneringsrör. Diket som enligt utredningen ska placeras mellan fastighetsgräns och lokalgatan har alltså en mycket viktig funktion för att säkerställa en väl fungerande dag- och dränvattenhantering och på så vis motverka översvämningar på fastigheter och fuktskador på husgrunder. Dikena bör därför tydliggöras mer i detaljplanbeskrivning samt i plan- och illustrationskarta. Enligt VA-utredningen bedöms det norra diket behöva en dagöppning på ca 2,4 meter och det södra en dagöppning motsvarande ca 3,4 meter. En variant kan vara att ge planbestämmelsen ”GATA” en egenskapsbestämmelse t.ex. ”dagvattenhantering” eller ”Dike”, men nackdelen är då att diket endast uppfattas som en del av väganläggningen. Vivab förordar i stället att dikesytan mellan fastighet och gata planläggs som ”NATUR” och med lämplig planbestämmelse t.ex. ”Dike/dagvattenhantering”. Analogt kompletteras övrig ”NATUR” med lämplig egenskapsbestämmelse för dagvattenhantering där överdämningsyta och diken ska placeras. För att ytterligare tydliggöra och visa att dagvatten- och avskärande diken är en väsentlig del av detaljplanen, bör de redovisas i illustrationskartan på samma sätt som överdämningsytan är redovisad. I planbeskrivningens genomförande beskrivning under kapitlet Avtal anges att ”VA-avtal avseende utbyggnad av LTA-system och anslutning/utbyggnad till det allmänna ren-, spillvattennätet tecknas mellan FAVRAB och berörd markägare/exploatör. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige”. Det är ingen självklarhet att utbyggnaden av den allmänna spill- och vattenanläggningen

ska byggas ut med ett s.k. VA-avtal som tecknas mellan Favrab och exploatören. Däremot kan det eventuellt vara en möjlighet. Viktigt att planhandlingarna tydliggör att exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattennätet inom och 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.

### **Avfallshantering**

För avfallshämtningen gäller även att dragvägar för avfallskärnen ska utgöras av hårdgjorda ytor och att dragvägen ska vara fri från hinder.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om att den sydvästra delen av planområdet har en "låg genomsläpplighet av dagvatten och att det är ett faktum som bör beaktas i den fortsatta planeringen av antal tomter, tomtstorlekar etcetera." samt att planbeskrivningens genomförandebeskrivning kompletteras under kapitlet "Avtal" med att det inte är en självklarhet att utbyggnaden av den allmänna spill- och vattenanläggningen ska byggas ut med ett s.k. VA-avtal som tecknas mellan Favrab och exploatören, däremot kan det eventuellt vara en möjlighet. Planhandlingarna kompletteras också så att de tydliggör att exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattennätet inom och 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. Dagvatten ryms inom användningen NATUR på plankartan och genomförandet kommer säkras i exploateringsavtalet.*

### 2.10 VA- strateg 2024-10-31

Yttrande:

Det är omfattande text kring framförallt dagvatten men jag tycker det känns bra sammanfattat. Sista meningarna under texten kring vatten/spillvatten (sid 30) i planbeskrivningen behöver dock läsas en gång till eller två. Det står så här " Takvatten kan med fördel även samlas upp i en underjordisk tank på respektive tomt för att användas vid bevattning. Att ta tillvara på dagvatten och se det som en resurs ligger i linje med VIVABs dagvattenanvisningar". Underjordisk tank borde väl ändå delas på två ord? Underjordisk tank. Det är väldigt lite text kring utnyttjande av dagvatten för bevattning men det är ju i alla fall med. Sedan dagvattenanvisningarna, om det är det dokument jag tror du menat att hänvisa till så är det kommunens, inte VIVABs. Dagvattenanvisningar för Falkenberg (och Varberg) kommun antogs av KS 2017.

*Kommentar: Justeringar görs i planbeskrivningen i enlighet med yttrandet.*

### 2.11 Statens geotekniska institut (SGI) 2024-11-07

Yttrande:

Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom, ras, skred, erosion, och geotekniska frågor kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

1. Plankarta med tillhörande planbeskrivning, Falkenbergs kommun 2024-09-18

SGI:s synpunkter

SGI fick under samrådsskedet möjlighet att yttra sig, (2023-04-12 och dnr. 5.1–2303-0420) och hade då inget att erinra mot planförslaget.

SGI har fortsatt inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar: Noteras.*

### **3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

---

#### 3.1 Ellevio, 2024-09-25

Yttrande:

Granskningsyttrande – Detaljplan för Del av Risarp 1:42 i Falkenbergs kommun  
Ellevio AB har mottagit underlag för ärendet.

Ellevio AB har inga ledningar eller andra anläggningar inom eller i närheten av det berörda planområdet och avstår därmed från yttrande.

*Kommentar: Noteras.*

#### 3.2 EON Energidistribution AB, 2024-10-22

Yttrande:

E. ON Energidistribution AB (E. ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter. E. ON tackar för revideringar som gjorts efter samrådsyttrande.

*Kommentar: Noteras.*

#### 3.3 Kulturmiljö Halland, 2024-10-23

Yttrande:

Yttrande över förslag till detaljplan för del av Risarp 1:42, Falkenbergs kommun.  
Ert dnr KS2010/303

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

*Kommentar: Noteras.*

#### 3.4 Nordion, 2024-09-26

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.*

#### 3.5 Postnord, 2024-09-25

Yttrande:

Postutdelning, gällande detaljplan för del av Risarp 1:42, Falkenbergs kommun.

Dnr: KS2010/303

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto: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.  
Solna, 2024-09-25

*Kommentar: Noteras.*

### 3.6 Tele 2, 2024-09-27

Yttrande:

Tele2 har inget emot det.

*Kommentar: Noteras.*

### 3.7 Svenska kraftnät, 2024-10-18

Yttrande:

Hej,

Ert diarienummer: KS 2010/303

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.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via [registrator@svk.se](mailto:registrator@svk.se).

Ange ärendenummer SvK 2023/1004.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2024-2033 på vår webbplats, [www.svk.se](http://www.svk.se).

*Kommentar: Noteras.*

## **4. SAKÄGARE**

---

### 4.1 Sakägare 1, 2024-10-22

Yttrande:

Vi, Namn Efternamn och Namn Efternamn, ägare till fastigheten Fastighet, vill härmed formellt överklaga den föreslagna detaljplanen för bostadsområdet på Risarp 1:42. Vår fastighet, som ligger i direkt anslutning till det planerade området, drivs som ett småskaligt jordbruk och vi har konkreta planer på att utöka verksamheten med djurhållning, inklusive hästar, höns och grisar. Enligt information från Länsstyrelsen i Halland riskerar den planerade bebyggelsen att allvarligt begränsa vår verksamhet, med omfattande ekonomiska följder som resultat.

### Påverkan på vår verksamhet och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen tar, enligt vår uppfattning, inte tillräcklig hänsyn till vår pågående och planerade lantbruksverksamhet. En så nära bebyggelse till vår fastighet kommer i praktiken att försvåra, om inte omöjliggöra, vår möjlighet att utveckla vår djurhållning och jordbruksverksamhet. För oss är en expansion nödvändig för att uppnå lönsamhet, och bostadsbyggnation i detta område skulle allvarligt äventyra vår långsiktiga affärsplan. Vi vill särskilt påpeka att vår gödselplatta ligger endast cirka 75 meter från den närmaste planerade bostaden. Detta är inte omnämnt i de nuvarande planeringsdokumenten, och vi ifrågasätter hur detta kan förbises. Gödselhantering i denna närhet kommer med största sannolikhet att skapa stora olägenheter för de framtida boende. Vid en godkänd detaljplan skulle vi tvingas till omfattande och kostsamma åtgärder, inklusive att flytta gödselplattan, vilket skulle leda till oförutsedda ekonomiska belastningar. Vem kommer att ansvara för dessa kostnader?

### Förlust av produktiv jordbruksmark och miljöpåverkan

Vi ifrågasätter det rimliga i att omvandla värdefull och produktiv jordbruksmark till bostadsområde, särskilt när det finns andra områden i kommunen som är mer lämpliga för nybyggnation, såsom förtätning av Efra by. Att förstöra denna åkermark bidrar till en negativ utveckling där den totala tillgängliga jordbruksmarken i Sverige minskar, vilket på sikt kan försämra vår förmåga att producera lokala livsmedel och öka beroendet av importerade produkter. Ur ett miljö- och samhällsperspektiv är detta djupt problematiskt, särskilt i en tid då hållbar lokal produktion är av största vikt. Vi har tidigare, vid flera tillfällen, försökt köpa denna åkermark av den nuvarande markägaren med syfte att utvidga vår verksamhet. Att marken nu omvandlas till ett bostadsområde framstår för oss som ett kortsiktigt och ohållbart beslut, både från markägarens och kommunens sida.

### Påverkan på jakt och viltliv

Vår fastighet omfattar 10 hektar mark, där vi innehar jakträttigheter och marken är registrerad i ett större älgskötselområde (ÄSO). För närvarande bedrivs småskalig jakt på vår mark, men om ett större bostadsområde byggs i direkt anslutning till vår fastighet, kommer detta helt att omöjliggöra fortsatt jaktverksamhet. Byggnationen, med hus på rad, blockerar även den naturliga vandringsvägen för älg och rådjur mellan skog och betesmark. Den ökade mänskliga aktiviteten i området kommer dessutom att driva bort det vilda djurlivet och påverka det lokala ekosystemet negativt.

### Ekosystem och unik träskmiljö

Skogen på vår mark, och delar av området runt det planerade bostadsbygget, utgör ett unikt ekosystem med träskliknande inslag som är ovanligt för denna del av landet. Denna typ av miljö är hem för en mängd djur och växter som är beroende av stabila vattenförhållanden och en orörd natur för att överleva. Ett omfattande byggprojekt riskerar att förändra de hydrologiska förutsättningarna i området, vilket kan störa både grundvattennivåer och ytvattenflöden, och därmed förstöra denna känsliga miljö. Vi är djupt oroade över att en förändrad markanvändning och den därmed ökade mänskliga aktiviteten, såsom borttagning av vegetation och markarbeten, kommer att rubba den ekologiska balansen i området. Detta kan leda till en förlust av biologisk mångfald och påverka flera sårbara arter. Vi anser att denna unika träskmiljö bör skyddas och bevaras, inte bara för sin ekologiska betydelse, utan också som en del av det naturliga och kulturella landskapet i Halland.

### Risk för översvämningar

En annan viktig aspekt är risken för översvämningar på vår fastighet som en direkt följd av den tilltänkta bebyggelsen. Det finns redan idag stora problem med vattenavrinning från berget bakom det planerade området, vilket innebär att stora mängder vatten naturligt rinner ner över vår mark och trädgård. Om man genom byggnation hindrar det naturliga flödet och inte hanterar avrinningen korrekt, kommer detta med största sannolikhet att förvärra situationen och leda till att ännu mer vatten ansamlas på vår tomt. Marken i området har en komplex geologi med dålig vattenavledning, vilket innebär att en ökad hårdgjord yta (asfaltering, byggnader etc.) utan tillräckliga åtgärder för att hantera regnvatten kommer att öka risken för översvämningar. Detta skulle kunna orsaka betydande skador på vår fastighet, vilket vi anser måste beaktas innan några byggbeslut fattas. Det är också viktigt att notera att ökade översvämningrisker kan ha långsiktiga konsekvenser för både fastighetsvärdet och miljön.

### Avslutning och uppmaning

Vi vill understryka att vi anser det vara av yttersta vikt att kommunen och övriga myndigheter noggrant överväger de negativa konsekvenserna av det planerade bostadsområdet på Risarp 1:42. Vår oro rör inte bara produktionsbortfall och ekonomiska förluster för vår verksamhet, utan även förlust av jordbruksmark, negativ miljöpåverkan, förändringar i det lokala ekosystemet och risk för översvämningar. Vi ber er därför att ompröva detta beslut och ta hänsyn till våra invändningar. Vi förbehåller oss rätten att vidta ytterligare rättsliga åtgärder om detaljplanen går vidare utan att våra invändningar beaktas. Vi ser fram emot er återkoppling och en lösning som tar hänsyn till både vår och den lokala miljöns långsiktiga behov.

*Kommentar: Se kommentarer under rubrik "6. SAMLADE KOMMENTARER".*

### 4.2 Sakägare 2, 2024-10-22

Yttrande:

Se yttrande 4.1

*Kommentar: Se kommentarer under rubrik "6. SAMLADE KOMMENTARER".*

### 4.3 Sakägare 3, 2024-10-23

Yttrande:

Ärende: Överklagande av detaljplan för Risarp 1:42 enligt plan- och bygglagen (2010:900)

Jag vill härmed överklaga detaljplanen för fastigheten Risarp 1:42 som har antagits av Falkenbergs kommun. Beslutet har allvarliga brister som gör att planen inte är förenlig med kraven i plan- och bygglagen (PBL). Jag anser att detaljplanen bör återkallas och omarbetas på grund av följande skäl:

#### 1. Otillräckligt och bristfälligt underlag

Planprocessen har inte presenterat ett tillräckligt omfattande och korrekt underlag för att möjliggöra ett välgrundat beslut. Informationen om områdets miljö, topografi, och de naturvärden som kan påverkas är ofullständig. Särskilt problematiskt är

avsaknaden av en djupgående utredning av de hydrologiska förhållandena, vilket leder mig till nästa punkt.

## 2. Olämplig mark och dagvattenproblem

Marken där detaljplanen är tänkt att tillämpas utgörs till stor del av blöt skogsmark med betydande mängder dagvatten. Denna typ av mark är olämplig för byggnation, och genomförande av planen riskerar att förvärra redan existerande problem med dagvattenhantering. Stora vattenmängder samlas i området, vilket kan leda till översvämningar och påverka närliggande mark och fastigheter. Detta har inte beaktats tillräckligt i beslutsunderlaget.

## 3. För höga byggnader som ej anpassas till landsbygden

Detaljplanen tillåter uppförandet av höga byggnader, vilket inte är förenligt med den omkringliggande landsbygdsbilden. Husen skulle bryta mot områdets karaktär och påverka både boendemiljön och det estetiska intrycket av platsen, vilket i sin tur skulle försämra livskvaliteten för boende och försvåra för framtida generationer att uppskatta den lantliga miljön.

## 4. Rikt djurliv hotas

Området är hemvist för ett rikt djurliv, inklusive skyddsvärda arter som ugglor, fladdermöss och ödlor. Det finns även stenrösen och gårdsgårdar som bidrar till både den biologiska mångfalden och landskapets kulturhistoriska värden. Ingrepp i detta landskap skulle få irreparabla konsekvenser för dessa arter, och därmed strida mot PBL bestämmelser om att visa hänsyn till miljö och djurliv i detaljplaner.

## 5. Jordbruksmark och framtida byggplaner

Detaljplanen tar jordbruksmark i anspråk, vilket går emot principen om att bevara värdefull åkermark för framtida generationer. Dessutom är det oklart hur framtida byggplaner i området kommer att påverka landskapet och invånarnas möjlighet att bo på landet utan störningar. Denna osäkerhet skapar oro och påverkar både nuvarande och kommande invånare negativt.

## 6. Arkeologiska intressen och trafikproblem

Det förekommer arkeologiska utgrävningar i området, och jag är oroad över att dessa används som förevändning för att möjliggöra omfattande byggprojekt. Därtill kommer detaljplanen att medföra ökade trafikproblem i området, med ytterligare belastning på redan överbelastade vägar. Detta har inte tagits i beaktande på ett tillfredsställande sätt.

## 7. Boende på landsbygden och jaktintressen

Som boende på landsbygden uppskattar jag det naturliga och ostörda miljön, vilket inkluderar frånvaron av gatubelysning och närliggande grannar. Genom att tillåta denna detaljplan inskränker kommunen på min rätt att bo på landet under sådana förhållanden. Vidare kommer jakten på båda sidor av området att inskränkas kraftigt. Det förekommer redan idag stora problem med vildsvin, och detaljplanen riskerar att förvärra detta problem genom att störa viltstigar och jaktområden, vilket kommer att påverka både lokala jägare och den biologiska balansen.

Sammanfattning och yrkande

Med hänsyn till ovanstående skäl anser jag att detaljplanen för Risarp 1:42 är oförenlig med både de miljömässiga, kulturhistoriska och juridiska krav som ställs enligt plan- och bygglagen. Jag yrkar därför på att Falkenbergs kommun återkallar detaljplanen och gör en ny och mer grundlig utredning av de negativa konsekvenser planen kommer att ha för både boende, natur och framtida generationer. Jag ser fram emot att få ert svar och ber om att överklagandet behandlas skyndsamt.

*Kommentar: Se kommentarer under rubrik "6. SAMLADE KOMMENTARER".*

#### 4.4 Sakägare 4, 2024-10-23

Yttrande:

Se yttrande 4.3

*Kommentar: Se kommentarer under rubrik "6. SAMLADE KOMMENTARER".*

#### 4.5 Sakägare 5, 2024-11-15

Yttrande:

Skydda jordbruksmark: Jordbruksmark är en ändlig resurs som bidrar till långsiktig livsmedelsförsörjning och biologisk mångfald. Enligt miljöbalken och Plan- och bygglagen ska produktiv jordbruksmark skyddas från exploatering.

Bevarande av landsbygdskaraktär och biologisk mångfald: Stadsplanering på landsbygden bör ta hänsyn till landskapsbilden och minimera ljusföroreningar som kan påverka både människor och djurliv. Inget behov av gatlampor finns på landsbygden där mörker är naturligt, och belysning kan påverka djurlivet negativt, särskilt för nattaktiva arter som fladdermöss.

Skydda hotade arter och naturmiljöer: Risarp 1:42 verkar ha känsliga arter som salamandrar, älgar, fladdermöss, vildsvin och rådjur. En biotop som inkluderar våtmarker (som kärr) är särskilt viktig för amfibier och andra djur, och exploatering kan hota deras överlevnad.

Grundvatten och brunnar: Byggprojekt kan påverka grundvattnets nivåer och kvalitet, vilket kan vara avgörande för hushåll som är beroende av egna brunnar. Det bör finnas en miljökonsekvensbedömning som visar att tillgången till drickbart vatten inte hotas.

Kollektiv avlopp och avloppssystemet i Långasand: Om avloppet redan är överbelastat kan ytterligare anslutningar leda till större miljörisker och avloppsproblem.

Landskapsbild och estetik: Vanliga villor kan vara visuellt påträngande och i konflikt med den natursköna miljön. Byggnadsstilar bör harmoniera med landsbygdens karaktär och minska visuell påverkan.

Alternativa byggplatser: Det finns fortfarande tomter kvar i Långasand som kan byggas. Det kan vara mer hållbart att fokusera på befintliga områden snarare än att bygga ut på obebyggd jordbruksmark.

#### 4.6 Sakägare 6, 2024-11-17

Yttrande:

Jag Namn Effernamn, överklagar härmed detaljplanen för bebyggelse på Risarp 1:42.

Jag anser att beslutet bör omprövas av följande skäl:

##### 1. Inverkan på landskapsbild och fastighetsvärde

De föreslagna bostäderna passar inte in i den nuvarande landskapsbilden, där området idag till största del består av gårdsbyggnader. Den planerade bebyggelsen kommer att förändra karaktären på området och påverka fastighetsvärden negativt, då charmen med gårdsbyggnader och den nuvarande lantliga miljön försvinner när ett samhälle byggs tätt intill. Jag är också orolig att den planerade gatubelysningen kommer att störa den naturnära upplevelsen, särskilt då fladdermöss är aktiva på kvällarna och är känsliga för ljus.

##### 2. Risk för utökad bebyggelse och användning av produktiv åkermark

Även om den ursprungliga detaljplanen omfattade hela åkermarken, har den nya planen minskat ytan. Jag är dock orolig för att det på sikt kommer att leda till fler bostäder på denna mark, vilket jag anser är olämpligt. Jag anser att produktiv åkermark bör bevaras för jordbruk och inte omvandlas till bostadsområde, särskilt när alternativa markområden finns tillgängliga.

##### 3. Förstörelse av biologisk mångfald

Den planerade bebyggelsen omfattar större delen av en skog som idag fungerar som en biotop med ett rikt djurliv, inklusive salamandrar, paddor, ormar och ugglor. Jag anser att förstörelsen av denna viktiga livsmiljö skulle ha allvarliga konsekvenser för den biologiska mångfalden. Enligt Länsstyrelsens bedömning saknas en ordentlig inventering av fridlysta arter i området, vilket innebär att de potentiella konsekvenserna för djur- och växtlivet inte har bedömts tillräckligt.

##### 4. Vattensjuk mark och risker för grundvatten

En del av den föreslagna byggnationen ligger på vattensjuk mark (kärr), där vatten från berget ständigt rinner genom området. Denna mark är känslig för dränering, och jag befärdar att detta kan leda till negativa konsekvenser för grundvattenniåver och vattenbrunnar för fastigheter i området. Jag är särskilt orolig för att våra brunnar kommer att sina, samt att omledningen av dagvatten kan påverka områdets vattenflöden och miljö.

##### 5. Jakt och djurhållning nära planerat bostadsområde

Jag har noterat att det finns jaktverksamhet i området, med en åtel som ligger bara några meter från den föreslagna byggnationen. Jag ifrågasätter om det är lämpligt att bygga bostäder så nära ett aktivt jaktområde, vilket kan innebära risker för de boende och skapa konflikter mellan jakt och bostadsliv. Jag vill också påpeka att det

finns djurhållning, såsom hästar, i närheten, vilket ytterligare förstärker de potentiella problemen för både människor och djur i området.

## 6. Vatten och avloppshantering

Jag har nyligen investerat i en godkänd infiltration för avloppshantering, och jag är orolig för hur detta kommer att påverkas om en avloppsinfrastruktur tvingas in i området. Jag vill veta om jag kan bli tvungen att ansluta mig till ett framtida kommunalt avloppsnät, vilket skulle innebära både ekonomiska och praktiska konsekvenser för mig.

## 7. Alternativa markområden för bebyggelse

Enligt uppgifter finns två fastigheter, 5:3 2 och 5:7 6, som enligt markägaren redan har varit på tal för bebyggelse och som idag ligger i träda och inte brukas. Dessa markbitar är ett mer lämpligt alternativ för bebyggelse, då de inte utgör produktiv åkermark eller biologiskt viktiga områden. Jag föreslår att dessa fastigheter istället bebyggs, vilket skulle bidra till att bevara den produktiva åkermarken och skydda den biologiska mångfalden.

## 8. Begäran

Jag yrkar att detaljplanen för Risarp 1:42 omprövas och att en noggrannare miljökonsekvensbedömning genomförs, inklusive en fullständig inventering av fridlysta arter och en bedömning av den långsiktiga påverkan på grundvattnet och miljön. Jag begär att alternativa markområden för bebyggelse utreds för att minimera negativa effekter på den biologiska mångfalden och lokalsamhället.

Jag hoppas att Länsstyrelsen tar hänsyn till de allvarliga konsekvenserna av detta beslut och ser till att miljö- och samhällsaspekter beaktas i planläggningen.

För vidare frågor eller information, vänligen kontakta mig.

*Kommentar: Se kommentarer under rubrik "6. SAMLADE KOMMENTARER".*

### 4.7 Sakägare 5, 2023-04-17

Yttrande:

Överklagan av bebyggelse/detaljplan för del av Risarp 1:42

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 grädde 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 vattnet 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 avlopps nätet? Har precis investerat i en infiltration, som blev godkänd förra året.

*Kommentar: Se kommentarer under rubrik "6. SAMLADE KOMMENTARER".*

## **5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSETER M FL**

---

### 5.1 Privatperson 1, 2024-11-18

Yttrande:

Som hyresgäst/arendator av Fastighet och Fastighet fick vi inte ta del av första utskicket på den tilltänkta detaljplanen av Risarp1:42.

Jag vill överklaga förslaget till detaljplan för del av Risarp 1:42, eftersom trafiken kommer öka så ökar även risken för våra barn då dom cyklar till skolan. En annan aspekt är skyddsjakten på vildsvin, äver om den inte skall påverkas så kommer den försvåras något oerhört. Att vildsvinen dessutom skulle minska för att det byggs 19 villor är otänkbart, tittar man hur det ser ut nere i stugområdet i Långasand så ser man vilka problem dom har av att vildsvinen går in i trädgårdar och bökar upp gräsmattor. All typ av jakt kommer bli preblematisk.

Vi anser inte att husen passar in här då det förstör utsikten från vårt sovrum, kommer det dessutom gatubelysning som lyser upp hela sovrummet så tar det bort all charm med att bo på landet samt konstant insyn från det hållet!

*Kommentar: Se kommentarer under rubrik "6. SAMLADE KOMMENTARER".*

### 5.2 Privatperson 2, 2024-11-18

Yttrande:

Som hyresgäst/arendator av Fastighet och Fastighet fick vi inte ta del av första utskicket på den tilltänkta detaljplanen av Risarp1:42.

Jag vill överklaga förslaget till detaljplan för del av Risarp 1:42.

Eftersom trafiken kommer öka så ökar även risken för våra barn då dom cyklar till skolan och aktiviteter. En annan aspekt är skyddsjakten på vildsvin, även om den

inte skall påverkas så kommer den försvåras något oerhört. Att vildsvinen dessutom skulle minska för att det byggs 19 villor är otänkbart, tittar man hur det ser ut nere i stugområdet i Långasand så ser man vilka problem dom har av att vildsvinen går in i trädgårdar och bökar upp gräsmattor. All typ av jakt kommer bli problematisk.

Vi anser inte att husen passar in här då det förstör utsikten från vårt sovrum. Kommer det dessutom gatubelysning som lyser upp hela sovrummet så tar det bort all charm med att bo på landet samt att bebyggelsen medför konstant insyn från det hållet!

*Kommentar: Se kommentarer under rubrik "6. SAMLADE KOMMENTARER".*

### 5.3 Privatperson 3, 2024-11-06

Yttrande:

Dnr: KS2010/303

Granskningshandling

Detaljplan för bostäder – Del av Risarp 1:42 – Falkenbergs kommun

Synpunkter på granskningshandling enligt ovan.

Vi vidhåller att planförslaget inte är förenligt med vare sig översiktsplanen (ÖP) eller den fördjupade översiktsplanen för norra och södra kustområdet. Det anges i granskningshandlingen att "Översiktsplanens generella rekommendationer för delområde Kusten är att ny bebyggelse ska prövas restriktivt, och i första hand lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse som är möjlig att kollektivtrafikförsörja och där avloppsvatten (inklusive dagvatten) kan tas om hand på ett tillfredsställande sätt.". Som vi tidigare har anfört (synpunkter på samrådshandling 2023-04-06) innebär planförslaget att nya bostäder utlokaliseras som en ö i landskapet utan någon direkt kontakt till befintlig bebyggelse såsom Efra by. I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för norra och södra kustområdet är området inte utpekade, men det anges att det aktuella området kan prövas med ny enstaka bebyggelse. Nu handlar inte planförslaget om enstaka bebyggelse, utan om 19 nya friliggande bostäder. Dessutom konstateras det i planbeskrivningen att "Planförslaget bedöms inte vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen då förslaget inte omfattar enstaka bebyggelse.". Motiven till avvikelserna gentemot både ÖP och FÖP är svaga och speglar ett godtyckligt förhållningssätt från kommunens sida. Argumenten är att man bedömer att avvikelserna följer generella rekommendationer och intentioner. Vad man säger är att det arbete som lagts ned på framtagandet av ÖP och FÖP inte har någon bärighet när det väl blir ett skarpt läge. Ett godtyckligt förhållningssätt innebär att tilliten och förtroendet för kommunens arbete minskar. Vidare vidhåller vi att det är principiellt fel att bebygga jordbruksmark. Vi kommer i framtiden behöva vara mer självförsörjande både ur ett beredskapsperspektiv som ur ett klimatperspektiv. Den föreslagna detaljplanen underlättar för ett i framtiden utvidgat bostadsområde då man kan hävda att det kommer att anknyta till befintlig bebyggelse vilket kommer att innebära att man då tar ytterligare jordbruksmark i anspråk. Om kommunen godtyckligt börja åsidosätta gällande ÖP och FÖP, både vad gäller planförfarande och jordbruksmark, är det lätt att fortsätta på inslagen bana. Vi håller med Länsstyrelsens yttrande till fullo angående att det krävs en redovisning av de alternativa utbyggnadsområdena som har studerats, samt att kommunen även belyser konsekvenserna av de olika alternativen från allmän synpunkt. Som Länsstyrelsen påpekar

”Det räcker inte att ange att det inte finns annan mark.”. Detta blir ytterligare ett svagt argument från kommunens sida. Vi tycker dessutom att det är anmärkningsvärt att kommunen föreslår att dagvattnet ska omhändertas lokalt, och att ett kommunalt huvudmannaskap inte är nödvändigt när man är väl medveten om de stora problem som finns längre ned på Långasandsvägen. Därtill har Länsstyrelsen fastställt att senast juni 2027 ska det området vara ett kommunalt verksamhetsområde. Även Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att området väster om planområdet har stora problem med dagvattenhanteringen. Det gör det extra viktigt att dagvattenhanteringen inom nytt område inte påverkar omkringliggande områden. Sammantaget skulle det vara önskvärt att kommunen tog sitt ansvar i frågan och inte överlät det på privata samfälligheter.

Vi instämmer även i Trafikverkets yttrande där man anser att kommunen bör planera för bostäder i centrala delar av befintliga tätorter. Med ett ökat bilberoende kommer kommunen inte att nå sitt mål om en minskad klimatpåverkan. Vidare skriver Trafikverket att ”Transportsnålhet och energieffektivitet bör prägla all samhällsplanering”. Detta kan vi bara hålla med om. Trafikverket påpekar också att en trafikutredning bör göras för att utvärdera den föreslagna detaljplanens påverkan på en funktionellt prioriterad väg. Om kommunen vidhåller att en detaljplan ska antas anser vi att det fattas uppgifter på plankartan. Plankartan är det dokument som är juridiskt bindande, inte planbeskrivningen. Planbeskrivningen är endast ett stöd för hur detaljplanen kan tolkas och tolkningar kan göras godtyckligt. På plankartan bör därför anges att kulörer ska vara jordnära eller trärena, att stödmurar ska vara i natursten samt att de biotopskyddade områdena markeras. Vidare anser vi att samtliga byggnader, även de i den södra delen, bör ha sadeltak om man eftersträvar en enhetlig bebyggelse som anknyter till en gammal tradition av radbyar. Hela området är framträdande från Långasandsvägen, inte bara den norra delen vilket motiverar utformningen i enlighet med arkitekturprogrammet för Hallands inland. Därför bör egenskapsbestämmelsen f2 anges för alla områden markerade B på plankartan. Önskar återkoppling om det fortsatta arbetet med att ta fram detaljplanen.

*Kommentar: Se kommentarer under rubrik ”6. SAMLADE KOMMENTARER”.*

## **6. SAMLADE KOMMENTARER**

---

### *Översiktsplan och fördjupad översiktsplan*

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan är viktiga strategiska dokument som behandlar grunddragen i mark- och vattenanvändningen i Falkenbergs kommun, men det är först vid detaljplanering som lämpligheten för mark- och vattenanvändning prövas genom detaljplaneprocessen och fler detaljer utreds. Planområdet innebär inte en förtätning av Långasand utan en komplettering till befintlig anslutande bebyggelse i Efra by / Kärragård.

### *Jordbruksmark*

Större delen av den jordbruksmark som idag brukas ska fortsätta brukas. 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 och står beskrivet i planbeskrivningen. Det planeras inte för fler bostäder än vad som presenteras på plankartan. Endast del av fastigheten Risarp 1:42 inräknas i planområdet.

#### *Kulturmiljö och landskapsbild*

Exploateringen bedöms inte innebära påtaglig skada på området geografiska natur- och kulturvärden då stor hänsyn tagits till befintliga landskapselement. Naturvärden som finns på befintlig jordbruksmark och skogsmark kommer till stor del att kvarstå då exploateringen tangerar bägge men inte fragmentera marken. Landskapsbildens med ett öppet landskap kommer som helhet att bestå, dock kommer bebyggelsen att vara väl synlig från Långasandsvägen men att bebyggelsen placeras med ett avstånd från vägen och att bebyggelsen får visuellt stöd från skogen. Dungen som avskiljer de olika åkermarkerna inom fastigheten bibehålls till viss del för att den visuella upplevelsen med ett avbrott i landskapet ska bestå. Större träd som ekar och björkar som finns nära vägen bibehålls inom naturmark. En stor yta för jordbruk bibehålls utanför detaljplanen och kan fortsatt brukas.

#### *Byggnaders placering och utformning*

Bostadsbyggnaderna har utformningsbestämmelser för att passa in i landskapet som bedöms som lämpliga för detaljplanen.

#### *Transformatorstation*

Området med användningen E1- Transformatorstation, får en egenskapsbestämelse för att byggnad inom användningen ska placeras minst 4 meter från användningen GATA.

#### *Djurhållning och verksamheter*

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. Inom användningen NATUR och GATA får åtgärder för dagvatten och skyfall genomföras. En VA- och dagvattenutredning har genomförts där även skyfall, miljökonsekvensnormer och föroreningsberäkning redovisas. Åtgärder för dagvatten och skyfall presenteras med bland annat att en större yta reserveras för en överdämningsyta där vatten kan samlas. Planområdet innebär inte en förtätning av Långasand och både det norra och södra avrinningsområdet leds till Suseån inte söderut mot Långasand. Fastigheter utanför planområdet kommer inte tvingas ansluta sig till kommunalt avloppsnät.

### *Trafik och infrastruktur*

Planområdet har minskats mellan samråd till granskning 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 planområdet. Ingen trafikutredning har tagits fram. Gatubelysning regleras inte i detaljplanen, utan det skapas endast en möjlighet inom aktuell gatubredd, och informationen om det har tagits bort från planbeskrivningen inför granskningen. Skolskjuts från området bedöms kunna lösas, det går skolskjuts i dag från andra delar av Långasandsvägen.

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.

### *Natur*

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram och redovisar att föreslagen detaljplan lämnar de skogbeklädda områdena i östra delen av planområdet som naturmark och de områden som tas i anspråk för bostadsbebyggelse utgörs till majoritet av jordbruksmark. Artförekomsten i brukat odlingslandskap (de större öppna fälten) är begränsad och med grund i detta, samt att öppna odlingslandskap till del reserveras i planen och således inte plockas bort helt, bedöms det inte finnas ett behov av att genomföra en naturvärdesinventering. Artförekomsten i området bedöms inte påverkas vid genomförande av föreslagen detaljplan. 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 ytterligare ett grönt släpp och för att ytterligare bevara biotoperna, miljön och befintligt djurliv.

### *Jakt*

Jakt som skydds jakt och älgjakt med mera kan fortsatt bedrivas utanför planområdet vid jakträtt. Kulfång och skjutriktning är alltid jägarens eget ansvar.

Övriga synpunkter och inspel noteras

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

---

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

På plankartan:

- Plankartan och planbeskrivningen justeras genom att planbestämmelsen för byggnadsarea knyts till fastighet.

- Planbestämmelserna och planbeskrivningen justeras med benämningen fastighet istället för tomt
- Området med användningen E1- Transformatorstation, får en egenskapsbestämelse för att byggnad inom användningen ska placeras minst 4 meter från användningen GATA.
- Ett släpp med naturmark förläggs i de mittersta delen mellan bostadstomterna för att skapa ytterligare ett grönt släpp och för att ytterligare bevara biotoperna, miljön och befintligt djurliv.

I planbeskrivningen:

- Rätt källa anges angående kommunens dagvattenanvisningar
- Information om att ingen gatubelysning är planerad inom planområdet, men om det tillkommer så tillfaller kostnader för drift- och underhåll av gatubelysning för kultur-, fritids- och tekniknämnden, förs in i planhandlingarna.
- Avsnittet "Dagvatten och skyfall" kompletteras med information och beskrivning av föreslagna lösningar. Bland annat att den sydvästra delen av planområdet har en "låg genomsläpplighet av dagvatten och att det är ett faktum som bör beaktas i den fortsatta planeringen av antal tomter, tomtstorlekar etcetera." samt att planhandlingarna kompletteras så att de tydliggör att exploitören ansvarar för utbyggnad av dagvattennätet inom och åtgärder utanför detaljplaneområdet om så behövs. Exploatören ansvarar för att erhålla tillstånd och få rådighet av markägare att avleda dagvattennätet från exploateringsområdet till befintliga diken och kulvertar och att dagvatten ryms inom användningen NATUR och GATA på plankartan och genomförandet kommer säkras i exploateringsavtalet.
- Planbeskrivningens genomförandebeskrivning kompletteras under kapitlet "Avtal" med att det inte är en självklarhet att utbyggnaden av den allmänna spill- och vattenanläggningen ska byggas ut med ett s.k. VA-avtal som tecknas mellan Favrab och exploitören, däremot kan det eventuellt vara en möjlighet.
- Avsnitt om genomförande, exploateringsavtal, vatten och avlopp, avtal, ansvar och konsekvenser förtydligas med bland annat info om att detaljplanen inte styr upplåtelseform för föreslagen bebyggelse och att dagvatten och lek ryms inom användningen NATUR och GATA.
- I avsnittet om "Strandskydd och biotopskydd" förtydligas att det bara är en öppning i muren som behöver dispens.

Planhandlingarna föreslås antas efter gjorda revideringar.

## 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 hälsoskydds-nämnden (s)  
Räddningstjänsten (s)  
Kultur- teknik och fritids nämnden (s)  
Vivab (s)  
FTI -Förpackningsinsamlingen (s)  
Eon (s)  
Kulturmiljö Halland (s)  
Nordion Energi (s)  
Glocalconnect IP only (s)  
Telia Skaonva (s)  
Svenska Kraftnät (s)  
Ellevio (s)  
Vattenfall (s)

Sakägare 1 (s)  
Privatperson 1 (s)  
Privatperson 2 (s)  
Privatperson 3 (s)  
Sakägare 7 (s) (g)  
Sakägare 8 (s) (g)  
Sakägare 2 (s) (g)  
Sakägare 3 (s) (g)  
Sakägare 4 (s) (g)  
Sakägare 5 (s) (g)  
Sakägare 6 (s) (g)  
Privatperson 4 (g)  
Privatperson 5 (g)  
Privatperson 6 (s) (g)  
Privatperson 7 (s) (g)

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  
Sakägare 2  
Sakägare 3  
Sakägare 4  
Sakägare 5  
Sakägare 6  
Sakägare 7  
Sakägare 8

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

Upprättad av  
Plan- och Strategienheten