



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för bostäder
Skrea 29:1 m fl
Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2026-09-29

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2016-02-02 § 54 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Skrea 29:1 m fl. Detaljplanen genomförs med standardförfarande. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-05-10 § 125 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2022-05-18 till 2022-06-15 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-04-08 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista. Ett samrådsmöte med drop-in hölls 2022-05-23 och ca 20 personer deltog.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all saktext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum. Efter respektive yttrande följer Falkenbergs kommuns bemötande.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 25 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst lokalt omhändertagande av dagvatten, planområdets värden för djur- och växtliv, läsbarhet i plankarta, skyddsåtgärder till golfbana, andel hårdgjord yta, buller, yta för återvinningsstation, placering av ny nätstation, markundersökning samt radon. Vidare efterfrågas kompletterande utredningar av markmiljö, säkerhet vid golfbanan, trafikbuller samt VA- och dagvattenutredning.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I trafikbullerutredningen redovisas ljudnivåerna på bostädernas fasad för första våningen 1,5 meter över marken. I bilaga B3 är den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA vid hus 11. Finns det någon beräkning av trafikbuller vid bostädernas fasad för andra och tredje våningen? Trafikbullret kan vara högre vid bostädernas övre våningsplan.

Länsstyrelsen kan inte se om prickmarken i plankartan har lagts på ett sådant avstånd från vägen att den ekvivalenta ljudnivån från trafikbullret inte överskrider 60 dBA vid någon bostadsfasad. Avståndet mellan vägen och bostädernas fasad i bullerberäkningen ser ut att vara 10 till 15 meter. I plankartan ser prickmarken ut att vara 10 meter bred i den södra delen av planområdet. Om det inte är helt klart att trafikbullret inte kommer att överskrida 60 dBA vid någon bostadsfasad, eller 65 dBA för bostäder på högst 35 kvadratmeter, bör det säkerställas i detaljplanen att minst hälften av bostadsrummen i dessa bostäder är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Säkerhet i närhet till golfbana

Norr om planområdet ligger en golfbana med ett hål tätt intill planområdet. Det hålet har slagriktning västerut där hålet ligger på nordvästra sidan och utslaget ligger på nordöstra sidan av planområdet. En golfbana i direkt närhet till bebyggelse kan utan tillräckligt skydd vara en potentiell fara för liv, hälsa och egendom. Enligt planförslaget ska en skogsridå avskärma golfbanan från planområdet och verka som en skyddsbarriär från att bollar ska flyga in i området. Det nämns att minsta bredd på ridån är 25 meter.

Vid bebyggelse nära golfbanor kan en tumregel användas som kallas 92/15 regeln. Det innebär att 92% av bollarna förväntas slås med en vinkel på +/- 15 grader från den tilltänkta bollbanan. Efter att i kartbild ha uppskattat vinkeln från utslaget kommer vinkeln 15 grader att gå in i planområdet.

För att säkerställa att skogsridån är tillräcklig ska en utredning tas fram. Där bör bland annat finnas med förväntat antal bollar i riktning mot planområdet och bilder som visar på hur tät skogsridån är. Scenariot att delar eller hela skogsridån av någon anledning faller eller måste tas bort bör beaktas för att säkerställa tillräckligt skydd även efter det.

Rådgivande synpunkter

Förhållande till ÖP

Översiktsplan ÖP 2.0 från 2014 pekar ut det nu aktuella området som befintligt tätortsområde och föreslår det som område för blandad bebyggelse. Delöversiktsplanen DÖP Falkenberg från 2007 redovisar planområdet som område för bebyggelse: bostäder, service mm. Kommunstyrelsen beslutade 2006-03-14 att området främst ska innehålla bostäder. Området motiveras i DÖP av att Skrea Motell utgör ett större exploaterat område, utan naturvärden och i behov av utveckling/förnyelse.

Arkeologi

Gränsande i syd till nu aktuellt område utfördes våren 2022 en arkeologisk utredning (Se LST Dnr 431-7909-21). Denna utredning visade att det tunna matjordslaget överlagrade en grå fuktig sand och att inga arkeologisk intressanta lämningar påträffades. Då ytan inom detaljplaneområdet ligger på samma nivå och innehåller samma jordart bedömer Länsstyrelsen att sannolikheten för arkeologiskt intressanta lämningar är låg inom området. Mot denna bakgrund har Länsstyrelsen ur arkeologiskt hänseende inget att erinra mot det planerade arbetsföretaget. Länsstyrelsen vill dock påminna om kulturmiljölagen 2 kap. 10 § lagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att befintlig bebyggelse på fastigheten Skrea 29:1, före detta Skrea motell, bör utredas mer ingående. Det framgår ej av planbeskrivningen att denna har ett bevarandeintresse genom att den tillmäts särskilt kulturhistoriskt värde, klass C, i bebyggelseinventeringen 2006. Värderingskriterier för motellbebyggelsen är bland annat samhällshistoriskt värde, pedagogiskt värde och identitetsvärde

Av planbeskrivningen framgår att motellet har brunnit i november 2021 men av foto med mera kan utläsas att flera delar ännu återstår. Det är oklart hur dessa byggnadsvolymer har klarat sig, vilka bevarandevärden dessa har och om de är möjliga att bevara. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen. Det saknas även ett resonemang om avvägningen mellan exploaterings- och bevarandeintresset.

Vatten

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 dessa 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.

Åtgärder i vattenområden är vattenverksamhet som kan vara tillstånds- eller anmälningspliktig.

Skyddade arter och naturvärden

Artskyddsförordningen gäller parallellt med PBL. Det innebär att byggnation enligt en detaljplan inte kan genomföras om exploateringen strider mot artskyddsförordningens förbud.

Kommunen bör utföra en inventering av skyddade arter under rätt säsong. Inom området finns exempelvis vattendrag och stenmur som kan hysa grod- och kräldjur. Planhandlingarna bör kompletteras med en beskrivning av påverkan på de skyddade arterna och på deras bevarandestatus lokalt, regionalt och nationellt samt kompletteras med förslag till skydds- och försiktighetsåtgärder för att förhindra negativ påverkan på arterna och deras livsmiljöer.

Biotopskydd

Av planbeskrivningen framgår att planens västra del omfattar jordbruksmark i form av en betesmark. Det bör framgå om biotopskyddsområden finns i eller i anslutning till jordbruksmarken och om dessa påverkas. Åtgärder som kan skada naturmiljön i biotopskyddsområden kräver dispens från Länsstyrelsen. För dispensen krävs särskilda skäl.



Planbestämmelser

Skillnaden mellan utformningsbestämmelserna f_1 *Ej friliggande småhus* och f_2 *Endast flerbostadshus eller radhus* bör förtydligas. Bestämmelsen *Högst 30 % av fastighetsarean får bestå av mark som är hårdgjord eller utgörs av byggnader* är svår för byggnadsnämnden att följa upp över tid då även åtgärder som inte kräver lov kan påverka andelen hårdgjord mark.

Detaljplanen har en utförandebestämmelse om lägsta tillåtna golvnivå i förhållande till marknivån vid förbindelsepunkten för dagvatten. En sådan bestämmelse som avser att skydda byggnader från vatten bör istället utgå från lägsta tillåtna grundläggningsnivå eller liknande för att säkerställa att ingen del av byggnadens konstruktion riskerar att fuktskadas.

Samrådsredogörelse

Det saknas bestämmelser om byggnaders placering och avstånd till tomt- eller fastighetsgräns. Exempelvis kan lämpligheten av komplementbyggnaders placering i gräns mot gata ifrågasättas.

Trafikfrågor

Yttrandet från Trafikverket ska beaktas.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar:

Trafikbuller

Trafikbullerutredningen har uppdateras och visar att det är goda förutsättningar för att klara trafikbullerförordningens riktvärden. I den uppdaterade utredningen framgår att redovisade värden vid hus avser högsta beräknat värde vid fasad på något våningsplan.

Säkerhet i närhet till golfbana

Frågan om säkerhet i förhållande till golfbanan har utretts och planförslaget har anpassats i samråd med banarkitekt.

Arkeologi

Text om kulturmiljölagen 2 kap. 10 § lagen (1988:950) läggs till i planbeskrivningen som påminnelse om lagstiftningen.

Kulturmiljö

Resterna av motellet revs i samband med branden år 2006. Därmed finns det inga byggnadskroppar kvar. Bilden på motellet i planbeskrivningen kan missuppfattas och föreslås därför tas bort.

Vatten

Planområdet har minskats sedan samrådet och en ny dagvattenutredning har tagits fram. Dagvattenhanteringen dimensioneras för att det inte ska bli ökade flöden nedströms. Planbeskrivningen kompletteras om vattenverksamhet i genomförandebeskrivningen.

Skyddade arter och naturvärden

Planområdet har minskats sedan samrådet och berör främst den redan exploaterade fastigheten Skrea 29:1. Planförslaget har även anpassats för att bevara mer skog. Området för bebyggelse i planområdet utgörs av tomtmark eller asfalterad yta och saknar höga naturvärden.

Inventering av skyddade arter och naturvärden genomfördes 2022-09-13. Kommunen bedömer att inventeringen inte var beroende av att den utförs under annan säsong för att kunna kartlägga skyddade arter och naturvärden.

Texten nedan bemöter synpunkter som rör området för den i samrådet planerade dagvattendammen, som inte längre ingår i planområdet: Enligt inventeringen är området för den i samrådet planerade dagvattendammen en näringspåverkad, fuktig, bitvis välhävdad betesmark. Den del av betesmarken som omfattas av planen är den mest kvävepåverkade delen av betesmarken. I betesmarken löper två uttorkade diken i nordost-sydvästlig riktning. I anslutning till det norra diket växer en rad med björkar. Övrigt förkommande växtlighet inom området för den i samrådet planerade dagvattendammen är björnbär, skräppor, småplantor av ek, asp och al, veketåg, timotej, kråkvicker och enstaka ängsvädd.

Biotopskydd

Texten nedan bemöter synpunkter som rör området för den i samrådet planerade dagvattendammen, som inte längre ingår i planområdet: Inventering av biotopskyddade områden i eller i anslutningen till jordbruksmarken har genomförts. Enligt inventering genomförd 2022-09-13 löper två uttorkade diken i nordost-sydvästlig riktning i betesmarken. Det södra diket är ca 4 dm djupt och norra diket endast 2 dm djupt. Södra diket omfattas av det generella biotopskyddet då det inte kan uteslutas att det är delvis vattenförande under delar av året.

Den i samrådet föreslagna dagvattendammen i västra planområdet bedömdes påtagligt öka den biologiska mångfalden i området jämfört med nuvarande förhållanden. Dagvattendammen skulle ta mark i anspråk som berör det biotopskyddade diket och dispens skulle behöva sökas för påverkan på biotopskyddet. Inga höga naturvärden eller skyddade arter bedöms påverkas av anläggandet av dagvattendammen. Efter samrådet har planförslaget ändrats och den i samrådet föreslagna dagvattendammen är inte längre aktuell.

Planbestämmelser

Detaljplanens bestämmelser ses över.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2022-06-09

Ärende

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med en blandning av friliggande småhus, radhus och flerbostadshus. Förslaget innebär att två stora villafastigheter och en stor fastighet som tidigare använts för motellverksamhet ersätts och kompletteras med totalt cirka 60 bostäder i varierande bostadstyper.

Detaljplanen berör indirekt väg 767 för vilken Trafikverket är väghållare. Vägen har en årsdygnsmedeltrafik på 6150 fordon/dygn varav ca 7 % utgörs av tunga fordon (2015). Hastigheten på vägen är 80 km/h. Väg 767 utgör ej riksintresse men ingår i det så kallade funktionellt prioriterade vägnätet.

Trafikverkets synpunkter

Väghållaransvar

Trafikverket önskar hänvisa till vårt yttrande över FÖP Falkenbergs stad (TRV 2021/63135) vad gäller behovet att se över väghållaransvaret inom kommunen. I takt med att kommunen växer, både när befintliga områden utökas och nya områden tas i anspråk för bebyggelse, ökar också den lokala funktionen av de vägar som behövs för att tillgodose tillgängligheten till och inom dessa områden.

Trafikverket vidhåller därmed att väghållaransvaret i kommunen behöver ses över i sin helhet. Detta utifrån den fördjupade översiktsplanens föreslagna markanvändning och förslag på förändrad karaktär på väg 767. Denna process bör inledas snarast. Ett övertagande av en statlig väg ger kommunen full rådighet över t ex utformning, något som annars måste följa kraven i Trafikverkets kravdokument VGU.

Kommentar:

Väghållaransvar

Frågan om väghållaransvar hanteras inte inom ramen av detaljplanen. Falkenbergs kommun noterar synpunkterna.

2.1 Lantmäterimyndigheten 2022-06-15

Yttrande:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Hur ska samtliga nya fastigheter få tillgång till vatten och avlopp?

På s. 24 står att Skrea 14:6 ligger utanför kommunalt verksamhetsområde och är ansluten via privat ledning till kommunalt vatten. Källstorp 1:20 ligger helt utanför verksamhetsområde.

Det står också att planområdet kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Till denna beskrivning kan det vara bra att klargöra vad som händer med de enskilda anläggningarna som idag finns på Skrea 14:6 och Källstorp 1:20. Kommer fastigheter behöva ta bort sin enskilda lösning och gå med i kommunalt VA, eller kommer de kunna behålla sina enskilda anläggningar? Ska varje ny fastighet enligt planförslaget få egna anslutningspunkter, eller ska alla fastigheter ansluta till samma förbindelsepunkt vid GA?

Lite för otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att exploatören bland annat ska bekosta iordningställande av allmän platsmark och att exploatörens åtaganden ska preciseras i exploateringsavtalet. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

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

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Skrea 29:1 m fl

7 (26)

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

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem. Glöm inte att även redovisa konsekvenserna. Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL. Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

Användningen prickmark är inte formulerad enligt Boverkets rekommendationer. Enligt rekommendationerna ska beskrivningen vara: *"marken får inte förses med byggnadsverk"*

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

I planbeskrivningen på s. 28 framgår att genomförandet av planen kommer innebära lantmäteriattgärder, samt vilka åtgärder som är aktuella. Det som ändå är bra att ha med är en tydligare beskrivning av vilken konsekvens planförslaget kommer innebära för varje enskild fastighet.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett

utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Ändra rubriknivå på rubriken genomförandetid

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m.” bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken ”Genomförandetid” på samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. Genom att rätt rubriknivå på rubriken används, så framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

Delägare i befintliga samfälligheter

på s. 27, under rubriken ”7.1 berörda markägare och förväntade exploatörer” står det inte redovisat vilka som har del i samfälligheterna Skrea s:2 och Källstorp s:5 som finns inom planområdet. Enligt fastighetsregistret verkar Källstorp s:5 vara fullständigt utredd, dock inte Skrea s:2. Det bör framgå vilka som har del i samfälligheterna, antingen i beskrivningen eller i fastighetsförteckning. Detta är viktigt eftersom det blir en fråga om ersättning till delägare i samfällighet i samband med lösens. Varje delägare behöver vara känd för att kommunen behöver vara överens med alla delägare om att samfälligheterna får lösas in.

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) istället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Delar av planen som skulle kunna förbättras

U-område på allmän plats

I plankartan har ”u1” angetts på allmän platsmark. Markreservat för allmännyttiga ändamål används främst för att kunna ordna allmänna behov inom kvartersmark, där detta krävs. Utan markreservat över kvartersmark så blir sträckningen på den allmänna ledningen planstridig i de fall den berör kvartersmark.

Markreservat på allmän plats kan användas om kommunen vill styra lokaliseringen på ledningarna. Dock är det inte nödvändigt eftersom ledningar för allmännyttiga ändamål generellt sätt är förenliga med allmän plats.

Kommentar:

Hur ska samtliga nya fastigheter få tillgång till vatten och avlopp?

Planbeskrivningen kompletteras med information om fastigheterna Skrea 14:6 och Källstorp 1:20 och möjligheten att ansluta till kommunalt VA. Planbeskrivningen uppdateras med tydligare text om anslutning till VA.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal

Planbeskrivningens avsnitt om genomförande kompletteras och förtydligas avseende exploateringsavtal.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Planarbetet startade 2018. Planbestämmelserna är enligt Boverkets bestämmelsekatalog för perioden 2020-2021. Detaljplanens bestämmelser ses över och bearbetas.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

En fastighetskonsekvensbeskrivning föreslås tas fram till planbeskrivningen för att tydliggöra vilken/vilka konsekvenser planförslaget kommer att innebära för varje enskild fastighet.

Ändra rubriknivå på rubriken genomförandetid

Rubriknivån för genomförandetid justeras på plankartan.

Delägare i befintliga samfälligheter

Efter samrådet har planområdet minskats och Källstorp S:5 ingår inte längre. Planbeskrivningen har kompletterats med en kommentar om Skrea S:2.

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Planbeskrivningen tydliggörs om vilka föreskrifter och allmänna råd som följs.

U-område på allmän plats

U-område på allmän plats tas bort från plankartan.

2.2 Barn- och utbildningsnämnden 2022-06-17

Yttrande:

Barn- och utbildningsnämnden har inom ramen för samråd givits möjlighet att komma med synpunkter på förslag till detaljplan för bostäder på fastigheten Skrea 29:1 m fl. Av samrådshandlingen framgår att förslaget möjliggör uppförandet av totalt cirka 60 bostäder i varierande bostadstyper.

Förskola

Barn- och utbildningsnämnden har i beslut den 2022-03-24 § 40 tagit beslut om en långsiktig plan för nya förskolor. Planen utgår från den befolkningsprognos kommunen tagit fram och gör det möjligt att hantera den förväntade volymökningen. Planen syftar också till att ersätta befintliga förskolelokaler i inhyrda lokaler med egenägda och tidsenliga verksamhetslokaler.

En etablering av bostäder i enlighet med intentionerna i samrådshandlingen kommer öka trycket i nämndens förskoleverksamhet vilket kan medföra att etablering av nya förskoleplatser i Falkenbergs södra delar kan behöva tidigareläggas. Enligt den långsiktiga planen för nya förskolor kan nästa förskola komma att etableras om cirka 10 år i Lyckan i Skrea stationssamhälle.

Grundskola

Området tillhör idag Söderskolans upptagningsområde för förskoleklassen och årskurserna 1–6 samt Tullbrokolans område för årskurserna 7–9. I närheten finns också den fristående skolan Thoren Framtid F-6.

Sedan Söderskolan etablerades vid mitten av 90-talet har en allt större andel av de elever som bor i Skreaområdet valt att söka sig till antingen Thoren Framtid eller Hjortsbergsskolan framför Söderskolan. Samtidigt har antalet elever i de centrala skolorna i Falkenbergs stad ökat vilket tillsammans ger att trycket i skolorganisationen är stort. BUN har av den anledningen 2022-05-24 § 79 beslutat utreda behov av samt organisering och placering av en ny grundskola i området Skrea/Ringsegård. En etablering av upp till 60 bostäder på fastigheten Skrea 29:1 m fl understryker behovet av att en sådan skola kommer till stånd inom en överblickbar framtid.

Övrigt

Utifrån barn- och utbildningsnämndens perspektiv är det viktigt att vårdnadshavare, barn och elever kan ta sig gående eller per cykel till och från nämndens verksamheter på ett tryggt och säkert sätt. De befintliga förskolorna som ligger närmast till hands är förskolorna på Slätten och Hjortsberg samt de fristående verksamheterna vid Brune kulle, Ringsegård och i Skrea stationssamhälle. De grundskolor som är aktuella är Söderskolan, Thoren Framtid och Hjortsbergsskolan. Således kan konstateras att en stor del av samhällsservicen i form av förskola och skola finns på från planområdet andra sidan av väg 767.

Väg 767 upplevs vara en relativt högt trafikerad vägsträcka med 80 km/h som högsta tillåtna hastighet. Närmsta plats att planskilt ta sig till andra sidan av denna väg är antingen en knapp kilometer åt nordväst, där en vägtunnel finns, eller lika långt åt sydost där en bussgata leder över v 767. Det fortsatta arbetet med detaljplanen bör väga in risken för att boenden väljer att ta sig närmsta vägen över väg 767 för att genom skogen ansluta till G/C-vägen som nu finns på den gamla banvallen, för att den vägen ta sig till förskolor och skolor.

Kommentar:

Förskola & Grundskola

Noteras.

Övrigt

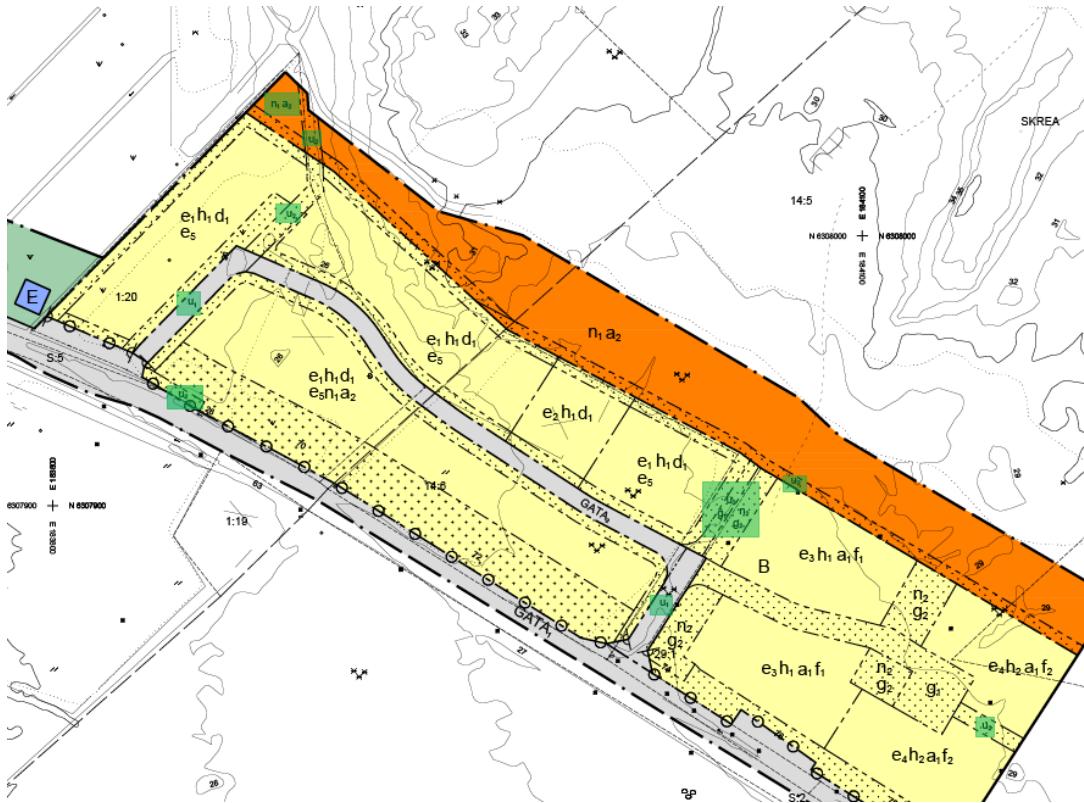
Ytterligare information om trafiksäkerhet inom och utanför planområdet läggs till i planbeskrivningen. Skreavägen har en hastighetsbegränsning om 50 km/h. På södra sidan av Skreavägen finns en trafikseparerad gång- och cykelbana. En nya passage föreslås från planområdet över Skreavägen för att nå gång- och cykelbanan.

2.3 Bygglövsnämnden 2022-06-14

Yttrande:

Bygglövsnämnden har inget emot själva syftet med detaljplanen men vill att följande förtydligas:

- Bestämmelserna u_1 , u_2 , g_1 , g_2 , n_2 samt a_1 och n_1 är utskrivna i väldigt liten text och svåra att tyda med dess bakgrund (prickad mark). De behöver bli större och förtydligas. Se gröna markeringar:



- I planförslaget finns följande planbestämmelse: ”Högst 30 % av fastighetsarean får bestå av mark som är hårdgjord eller utgöras av byggnader.” Är denna yta inkluderad samtliga bygglövsbefriade åtgärder? Exempelvis den minsta fastigheten som får vara 800 kvadratmeter får bebyggas med 220 kvadratmeter enligt planbestämmelserna d_1 och e_1 . 30 % av 800 kvadratmeter är 240 kvadratmeter det vill säga bara 20 kvadratmeter får göras för att hårdgöra gångar, uppfart, friggebodar med mera. Attefallsåtgärder, friggebod, skärmtak och så vidare får byggas och upptar då upp till 75 kvadratmeter yta. Utöver det får altan byggas, plattor läggas med mera. Altaner och plattor är sådant som är svårt för bygglövsnämnden att göra tillsyn på då det inte kräver något lov att göra det.
- Användningen R_1 har troligtvis fallit bort från plankartan och behöver läggas till.
- Bestämmelserna bör för att det ska vara enkelt att hitta skrivas i bokstavsordning i den mån det är möjligt under varje rubrik.

Bygglövsnämnden vill även skicka med nedan fundering om samsyn i området som helhet och vill gärna ha ett klargörande i hur man tänker sig i de båda pågående detaljplanerna i området (Skrea 6:45).

- I planförslaget för detaljplanen som är nordöst om detta planområde, Skrea 6:45, anges även en minsta takvinkel, precis som i detta planförslag. Det skiljer dock 2 gradantal i lutning (20 grader i denna plan och 22 grader i den andra). Varför sätts inte samma planbestämmelse där huvudsyftet är den-samma för båda planerna; möjliggöra för villor, sammanbyggda småhus och flerbostadshus?
- I båda planförslagens planbeskrivning står det om att det är lämpligt att ha delvis lokalt omhändertagande för dagvatten men i det andra planförslaget finns ingen. Varför är det skillnad på denna planens dagvattenhantering när det finns en liknande beskrivning av lokalt omhändertagande av dagvattnet? En samsyn för hela områdets exploatering och hantering av dagvattnet är att efterfråga.

Kommentar:

Detaljplanens bestämmelser ses över. Planbeskrivningen kompletteras angående lokalt omhändertagande om dagvatten.

Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare text om detaljplanen för Skrea 6:164 (f.d. 6:45) som ligger söder om Skreavägen. Även bestämmelse om takvinkel på plankartan samordnas med detaljplanen för Skrea 6:164.

2.4 Falkenbergs Bostads AB 2022-05-24

Yttrande:

Det är viktigt att uppföra en detaljplan som tillgodoser 2020-talets utmaningar och möjligheter såsom klimatsmart byggande, ekonomi och Boverkets regler (även remisserna för den nya BBR, som lamslagits med hänsyn till pandemin). Detaljplanen bör se över möjligheten till en trähusbyggnation, vilket påverkar de kommande tillåtna höjderna, då våningshöjderna blir högre än vid val av betongstomme. Fabo ser mycket positivt på uppförande av detaljplanen.

Kommentar:

Reglering av tillåtna nockhöjder studeras närmare i samband med översyn av detaljplanens bestämmelser.

2.5 Falkenberg Energi AB 2022-06-07

Yttrande:

Falkenberg Energi AB Elnät (benämns FEAB Elnät i denna text) har ett elnät i området. Detta ledningsnät försörjer området och är väl utbyggt för dagens verksamhet.

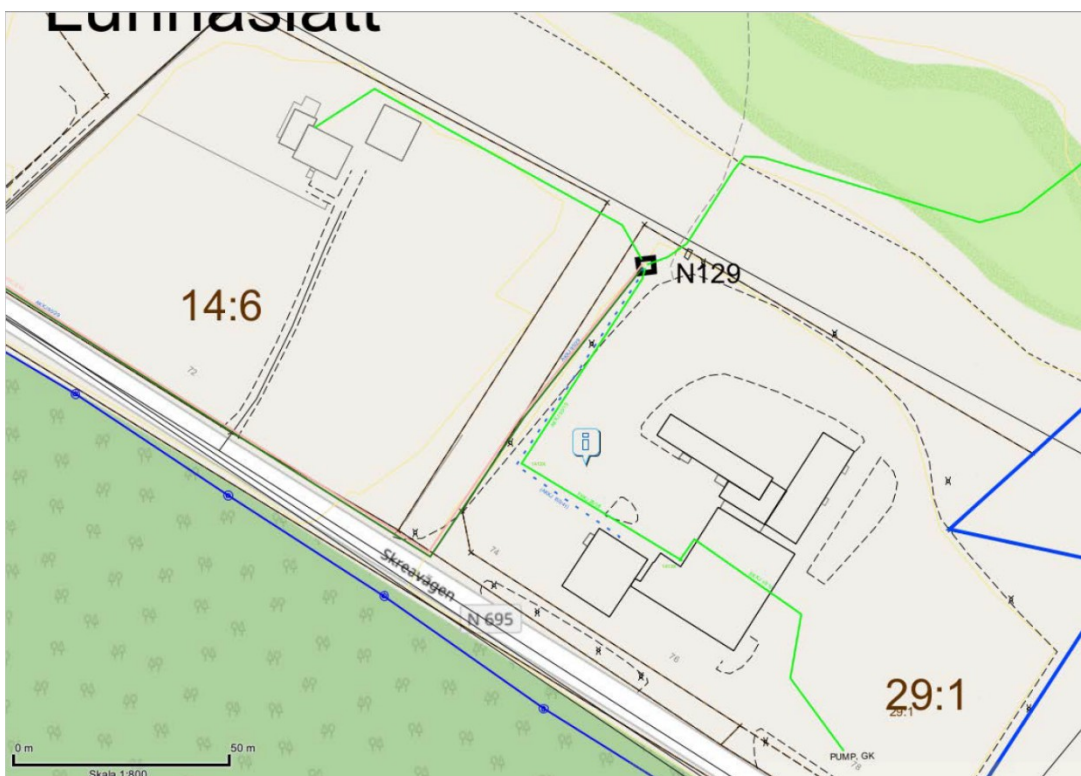
Det nya området kan ej matas från befintliga nätstationer. FEAB elnät har idag en nätstation Se bilaga 1, som måste flyttas till ny plats. Förslag från FEAB är att den placeras ovanför planerad parkering mot Skrea Golfbana. Se bilaga 2.

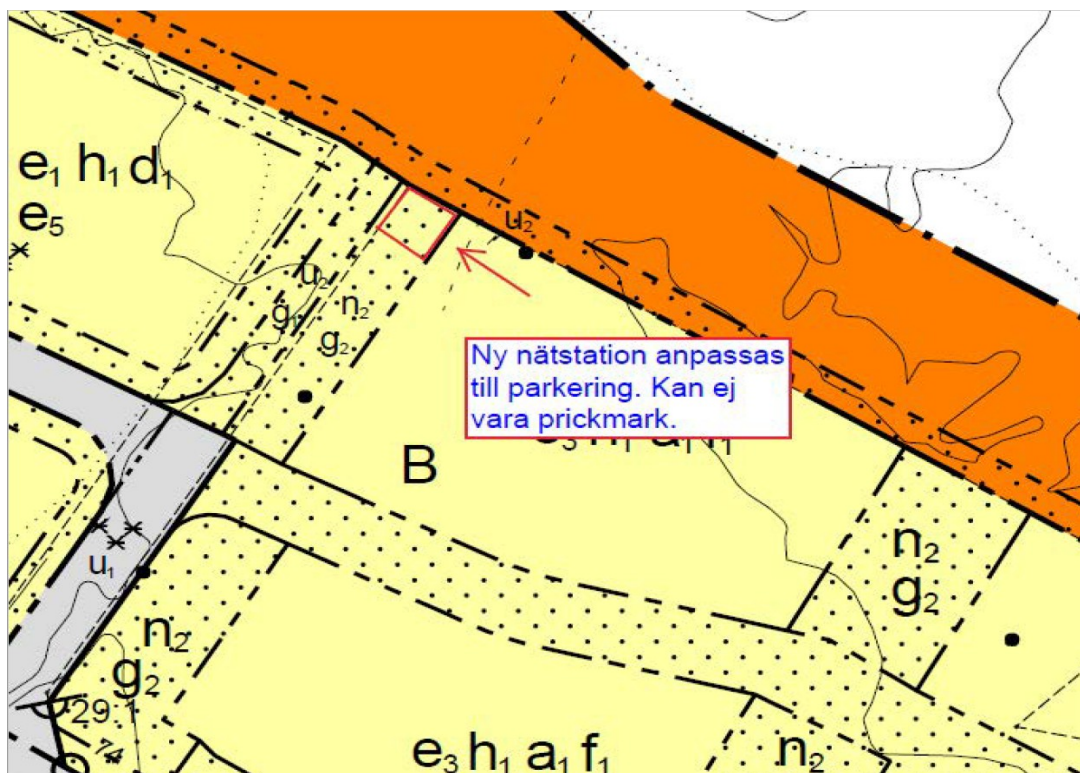
Ett nytt ledningsnät måste byggas i det nya området. Det måste avsättas platser för ny nätstation och ledningsnätet måste byggas ut längs Skreavägen. I planarbetet måste det tas hänsyn till framtida laddplatser för elfordon och eventuella solcellsanläggningar.

FEAB Elnät kommer att kräva u-område för befintliga kablar som redan ligger på fastigheten. Eventuellt kan kablar flyttas till nya vägar. Det är viktigt att det i ett tidigt skede uppskattas vad för effekter som kan bli aktuella i området.

Falkenberg Energi AB Fjärrvärme (benämns FEAB FJV i denna text) kommer ej kunna leverera fjärrvärme till detta område.

FEAB Elnät ställer sig positivt till planbesked, med de reservationer som nämns ovan.





Kommentar:

Plankartan justeras och möjliggör en ny nätstation inom planområdet med bestämmelsen E, teknisk anläggning. Planbeskrivningen uppdateras med text om ny nätstation. Lägen för u-områden framgår av plankartan.

Planbeskrivning kompletteras också med information om att fjärrvärme inte kan levereras till planområdet.

2.6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2022-08-30

Yttrande:

Förorenade områden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att ytterligare markundersökning gällande PCB behöver göras för att avgränsa PCB föroreningen i djup och sidled. Det har påträffats halter av PCB i halter över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning. Det framgår i rapporten Miljöteknisk markundersökning på fastigheten Skrea 29:1, Falkenbergs kommun, daterad 2018-03-27, att utbredningen och omfattningen av PCB föroreningen i jord inte är känd. Vi instämmer också med att en materialinventering behöver göras av byggnaderna eftersom PCB-föroreningen med stor sannolikhet kommer från innehållande PCB.

Det har tidigare varit en drivmedelsstation på fastigheten Skrea 29: I. Det är därför möjligt att det finns kvar installationer i mark på fastigheten där det kan förekomma petroleumförorenade massor omkring installationerna. Installationer i mark såsom cisterner och rörledningar ska tas bort vid exploatering och miljökontroll och undersökningar kan behöva göras för att undersöka om oljeföroreningar finns i anslutning till cisterner, pumpöar eller rörledningar.

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Skrea 29:1 m fl

15 (26)

Naturvård

För att skydda den biologiska mångfalden i tätortsnäramiljöer så är det viktigt att områden med samma naturtyp binds samman och att barriärer inte hindrar utbyte och förflyttning av arter. Det är därför positivt att en grön kil säkras mellan Slätten-skogen och Lunnaberget/Falkenbergs golfbana, genom planbestämmelsen Natur i den västra delen av planområdet. Ytterligare gröna stråk inom planområdet hade ytterligare stärkt den biologiska mångfalden.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att den dagvattenutredning som är gjord tar upp de aspekter som är av betydelse för en fungerande dagvattenhantering i området. Vi vill dock belysa de förslag som finns i dagvattenutredningen under rubrik 4.1 om fördröjning av dagvatten, inte bara på tomtmark utan även gatumark och kvartersmark. Då utredning och planbeskrivning anger att dagvattentrycket stundvis kan bli högt är det av vikt att man tar med flera olika lösningar på hanteringen då vi ser att det kan vara en kombination av lösningar som är mest effektivt för att få till en bra helhet.

Dagvattenhanteringen för området är också avhängig andra pågående planarbeten i området och nämnden anser det väsentligt att man samordnar för att få till bästa möjliga lösning för helheten. Renat dagvatten från området måste kunna avledas från området med tillräcklig kapacitet, vi ser därför att det bör finnas med en plan för skötsel av ledningsvägar fram till slutlig recipient. Dagvattenanläggningen är anmälningspliktig enligt miljöbalken och anmälan ska lämnas in till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen innan arbete med anläggningen påbörjas.

Radon

I samrådshandlingen står det att aktuellt område bedöms tillhöra normalriskmark med avseende på markradonhalter. Enligt markradonskiktet i kommunens karta så ligger det aktuella området inom normalriskområde med lokalt hög risk. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser därför att formuleringen i det aktuella stycket behöver ändras. För övrigt ställer vi oss positiva till att grundläggning ska utföras radon-skyddade.

Kommentar:

Förorenade områden

Den miljötekniska markundersökningen har kompletterats för att avgränsa utbredningen av föroreningen av PCB och planbeskrivningen uppdateras och kompletteras. Byggnaderna har brunnit och resterna har redan rivits. En materialinventering är därför inte längre aktuellt. Bestämmelse har införts på plankartan som anger att marken ska saneras.

Naturvård

Planområdet har minskats efter samrådet och frågan om gröna kilar får hanteras vidare när det blir aktuellt med fortsatt planläggning av delarna väster om Skrea 29:1.

Dagvatten

Dagvattenutredningen och planbeskrivningens avsnitt om dagvatten uppdateras.

Radon

Markradonhalter föreslås tydliggöras i planbeskrivningen.

2.7 Räddningstjänsten 2022-06-03

Yttrande:

Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd, bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna bör därför särskilda räddningsvägar upprättas. Kriterier för framkomlighet och tillgänglighet för räddningsvägar behandlas i PM7 Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar som återfinns på följande länk: <https://www.rvast.se/foretag/verksamheter/pm/pm>.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten ser positivt på att man i tidigt skede satsar på en lösning med ett konventionellt system för brandvattenförsörjning i stället för att försöka få till en lösning som eventuellt skulle tillåta ett alternativsystem.

Oavsett hur brandvattenförsörjningen ser ut är det av stor vikt att man säkerställer att de brandposter man förlitar sig på verkligen har den kapacitet som krävs genom att testa dessa.

Räddningstjänsten vill upplysa om att VAV83 och VAV P76 som anges kopplat till rekommendationer för erforderligt vattentryck för brandvattenförsörjning nu har ersatts av VAV P114. <https://vattenbokhandeln.svensktvatten.se/produkt-kategori/publikationer/>

Konventionellt system

Brandvattenförsörjning bör förses utifrån ett konventionellt system enligt standarden VAV P114 Distribution av dricksvatten, som ger anvisningar för dimensionering av en vattenförsörjning som Räddningstjänsten Väst bedömer vara en skälig miniminivå. Detta omfattar brandposter på maximalt 150 meters avstånd från varandra, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Kapacitet på brandpost bör uppgå till ett flöde på 10 liter/sekund.

Brandspridning

BBR 5:61 – Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. (BFS 2011:26). Tillfredställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd som motsvarar det högsta kravet för brandceller eller brandväggar i respektive byggnad. Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

Kommentar:

Det bedöms finnas förutsättningar inom detaljplanens ramar att tillgodose tillgänglighet och framkomlighet för räddningstjänsten. Avstånd och placering av brandposter regleras inte i detaljplanen. Detta studeras närmare i samband med projektering och utbyggnad.

Frågorna hanteras vidare i kommande bygglovsskede och projektering.

2.8 Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2022-06-29

Yttrande:

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar tillstyrka planförslaget.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med en blandning av friliggande småhus, radhus och flerbostadshus. Den nya bebyggelsen går i linje med kommunens bostadsförsörjningsmål. Vidare syftar planförslaget till att säkerställa en kapacitetsstark dagvattenhantering som motverkar översvämning inom och norr om planområdet.

Motivering av beslut

Skreavägen har kommunalt huvudmannaskap och förslaget är att gatorna i nom planområdet också får kommunalt huvudmannaskap på allmän platsmark. Gällande hastighet är 50 km/h. Skreavägen får två nya väganslutningar i övrigt föreslås utfartsförbud mot Skreavägen för att säkerställa att det inte blir direktutfarter.

Planområdet är beläget 3 km från livsmedel och övrig service. Privat förskola och skola F-5 finns inom 1,5 km. Dock finns gång- och cykelbana längs Skreavägens västra sida och busshållplats inom planområdet. Mark för busshållplats är tilltagen så att det är möjligt att tillgänglighetsanpassa busshållplatsen och sätta väderskydd om så önskas.

En yta för vägändamål (g1) är inplanerad på kvartersmark och den inkluderar utrymme för vändplats för att hantera renhållningsfordon. Det finns också en yta (g1) för att möjliggöra golfbanans behov av trafik för drift- och underhåll. Golfbanan motsvaras av den orangea ytan på plankartan men beteckningen (R1) saknas i plankartan.

Parkeringsnormen kan uppfyllas på kvartersmark.

Bullerutredning visar att vid 50 km/h visar vid några av småhusen närmast Skreavägen finns inte platser som både uppfyller ekvivalenta ljudnivån 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Vid 30 km/h finns det lämpliga ytor för uteplats vid samtliga byggnader inom planområdet.

I Skrea 6:45 anläggs en lekplats som bör kunna nyttjas av detta område om en trygg passage säkerhetsställs över Skreavägen. I Program med riktlinjer för utomhuslek – Falkenberg, finns riktlinjer där lekmiljön ska kunna nås utan att behöva korsa en barriär. Med barriär menas trafikled med hastighetsbegränsning över 40km/h, järnväg eller vattendrag. Kommunalt huvudmannaskap på Naturmarken. Då denna mark anses kunna fortsätta nyttjas som betesmark med anlagd damm ser vi inte att det bidrar till några utökade skötselkostnader för park- och kustenheten i nuläget.

Ekonomi

Exploatören bekostar iordningsställande av allmän platsmark.

Tillkommer kostnader för drift- och underhåll.

Gata: 15 000 kr/år

Park: inga tillkommande skötselkostnader

Kommentar:

Plankartan kompletteras med beteckning på användningsområdet för golfbanan i norra planområdet.

Bullerutredning för Skreavägen uppdateras. Planhandlingarna uppdateras om buller.

Planbeskrivningen föreslås kompletteras med information om riktlinjer för utomhuslek i Falkenberg med fokus på trafiksäkra passager över trafikled med hastighetsbegränsning över 40 km/h.

2.9 VIVAB 2022-06-17

Yttrande:

Plankarta:

Saknar u-område i gatan på kvartersmark.

Vivab anser att planbeskrivningen bör kompletteras med planbestämmelser som möjliggör hårdgörningsgrad. T.ex. planbestämmelser som maximerar till 30% hårdgjorda ytor införs.

Planbeskrivning:

De åtgärder som planeras för Kvicksandsbäcken är beroende av planerade åtgärder inom detaljplanen Skrea 6:45 och därför är det viktigt att genomförandet i tid mellan dessa två detaljplaner noggrant samordnas.

5.6 Teknisk försörjning.

Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt inom fastigheterna. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att minst 50% av dagvattnet som genereras vid ett 10 års regn med 10 min varaktighet fördröjs och renas inom fastigheten.

7.2 Organisatoriska och administrativa frågor

I samband med utbyggnad av planområdet skall Kvicksandsbäcken ledas om och ett avskärande dike anläggas. Observera att Favrab inte är huvudman för någon del av Kvicksandsbäcken eller det avskärande diket mot golfbanan. Det är viktigt att ansvarsfrågan tydligt klargörs i planbeskrivningen.

7.4 Ekonomiska frågor

Den miljötekniska utredningen visar att det finns markföroreningar inom planområdet. Eventuella kostnader som kan uppstå pga. den förorenade marken får inte belastas Favrab. Vivab föreslår att detta säkerställs i exploateringsavtalet. En förutsättning för planen är att det tecknas en överenskommelse om ledningsrätt med fastigheten Skrea 6:45. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA- anmälan lämnas till Vivab.

Samrådsredogörelse

Avfallshantering

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshantering ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtvägar som skall tillämpas.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare, Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Vid nybyggnationer ska återvändsgator undvikas, istället kan vägar läggas i slingor för att undvika framtida problem för större fordon.

Fr.o.m. 2026 föreslår regeringen att alla bostadsfastigheter ska erbjudas möjlighet till fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar. Det innebär att fler eller större kärl kan bli aktuellt 2026.

Eventuella dragvägar vid hämtning ska vara utformade så att avfallskärl utan svårighet kan förflyttas (hårdgjort underlag som asfalt eller plattor), och inte överstiga 10 m.

Om underjordsbehållare ska användas, så ska placeringen godkännas av Vivab.

Kommentar:

Plankarta

I plankartan läggs ett u-område till på kvartersmarken. Detaljplanens bestämmelser ses över.

Teknisk försörjning

Dagvattenhanteringen har utretts vidare i samråd med Vivab.

Organisatoriska och administrativa frågor

Avsnitt om ansvar förtydligas i planbeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Planbeskrivningen förtydligas med text om att exploatören bekostar eventuella kostnader som kan uppstå på grund av förorenad mark.

Avfallshantering

Illustrerad vändplats i den östra delen planområdet är utformad för avfallshämningsfordon. I det illustrerade förslaget tillgodoses att dragväg är högst 10 meter.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Nordion Energi, 2022-05-19

Yttrande:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Kommentar: Noteras.

3.2 EON Energidistribution AB, 2022-06-10

Yttrande:

E.ON har enbart koncession för en liten del i planens västra del. Vi har inget att erinra för planen.

Kommentar: Noteras.

3.4 Kulturmiljö Halland, 2022-06-15

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har inget att invända mot förslaget:

Förutsättningar

Planområdet utgörs av en långsmal yta på drygt fem hektar längs med Skreavägen mellan Falkenberg och Skrea. Tre bebyggda fastigheter existerar inom planområdet där två av dem innefattar villor och den tredje resterna av Skrea motell vilken nyligen drabbades av en brand. Motellet som öppnade 1952 är beskrivet att ha varit Sveriges första långtradarhotell och var utpekad som kulturhistoriskt värdefull i den länstäckande bebyggelseinventeringen i vilken den hade klassificerats som C.

Förslaget

Området är planerat att bebyggas med friliggande småhus, radhus och flerbostadshus. De två befintliga villorna kommer att stå kvar på sina ursprungliga platser och resterna efter Skrea motell kommer att tas bort.

Motivering

Då det utpekade Skrea motell drabbats av en brand anser vi att en stor del av dess kulturhistoriska värden har förlorats. Däremot anser vi att minnet av motellet bör beaktas i den föreslagna utformningen av området då platsen uppskattats lokalt under en lång period, till exempel genom att namnge kvarter, gator och busshållplatser efter motellet. Dessutom anser vi att det är positivt att de två villorna får stå kvar då de kommer att tillföra en byggnadsmässig kontinuitet och historik för planområdet.

Kommentar: Noteras.

3.6 Polismyndigheten, 2022-05-19

Yttrande:

Inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

3.5 Telia/Skanova, 2022-05-19

Yttrande:

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande: Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas allmänna teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar: Noteras.

3.5 Vattenfall AB, 2022-05-30

Yttrande:

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

Kommentar: Noteras.

3.6 Ellevio, 2022-05-19

Yttrande:

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

Kommentar: Noteras.

3.7 Postnord 2022-06-02

Yttrande:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras. Yttrandet vidarebefordras till exploatören för kännedom.

3.8 FTI, 2022-05-19

Yttrande:

I underlaget anges det att närmaste återvinningsstation ligger ca 1 km bort från området. Bedömningen är att i ett framtida läge kommer detta inte vara tillräckligt. Yta för möjlighet till fastighetsnära/bostadsnära insamling av producentansvarsmaterial behöver planeras in (teknisk anläggning). Både för att kunna uppfylla framtida krav på fastighetsnära insamling samt att undvika tung trafik i närheten av bostäder.

Kommentar: Det bedöms finnas förutsättningar inom detaljplanens ramar att hantera fastighetsnära insamling.

3.9 Svenska kraftnät, 2022-06-16

Yttrande:

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Däremot kan det finnas det kan finnas regionnätsledningar i närheten och regionnätsägaren bör i så fall höras i samrådet.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via registrator@svk.se. Ange ärendenummer [Svk 2022/1546](#)

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2022-2031 på vår webbplats, www.svk.se

Kommentar: Noteras. Förekomsten av regionnätsledningar i närheten av planområdet utreds under vidare planarbete. Planhandlingarna uppdateras vid behov.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1a, 1b, 2022-05-29

Yttrande:

Undertecknade ser med tillfredsställelse att rubr. planer kan genomföras.

Det som ska observeras och ta hänsyn till är att vår fastighet Källstorp 1:17 framgent också kommer att detaljpaneläggas. Därför är det viktigt att man ser en helhet i området kring Skreavägen (gamla E6 och Rikstväan).

Kommentar:

Fastigheten Källstorp 1:17 ligger inte i direkt anslutning till planområdet. Föreslagna bostäder inom planområdet bedöms inte medföra negativ påverkan eller försvåra framtida utvecklingsmöjligheter på fastigheten Källstorp 1:17. Se kartbild nedanför som visar planområdet och fastigheten Källstorp 1:17.

Andelen trafik på Skreavägen bedöms öka något till följd av utbyggnaden men bör inte påverka fastigheten Källstorp 1:17 negativt.

På kommunens hemsida finns information om hur du ansöker om planbesked.
Läs mer här: [Söka planbesked \(falkenberg.se\)](http://Söka planbesked (falkenberg.se))



Kartbild som visar planområdesgränsen för Detaljplanen Skrea 29:1 (röd) och fastigheten Källstorp 1:17 (blå).

4.2 Sakägare 2, 2022-06-10

Yttrande:

En liten önskan och för områdets ytterligare trevnad och tillgänglighet. För att på ett enkelt och säkert sätt nå ut till skogsområdet och inte störa golfspelarna. En gångväg i den norra delen på nuvarande Källstorp 1:20. Förslagsvis mellan de två sista tomterna närmast golfbanan.

Kommentar: Noteras. Berört område har utgått ur planområdet. En infartsväg till golfbanan möjliggörs vid Skrea 29:1.

4.3 Sakägare 3, 2022-06-15

Yttrande:

Patrik på golfbanan meddelande att han ska ha möte med er i dagarna. Enligt honom är bebyggelsen för nära golfbanan enligt vägverkets hänvisningar. Detta måste lösas framåt. Sen är där lite frågetecken om infartsvägen där det behöver skrivas ett servitut.

Kommentar:

Frågan om säkerhet i förhållande till golfbanan har utretts vidare och planförslaget har bearbetats i samråd med banarkitekt.

Planbeskrivningen förtydligas om infartsvägen på kvartersmark.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSENTER M FL

5.1 Övriga 1, 2022-06-14

Yttrande:

Har varit i kontakt med både vår vägförening samt kommunen gällande frågan och blev hänvisad hit. Som boende längs Skreavägen upplever vi dagligen väldigt höga hastigheter utanför. Tidigare fanns en liten refug samt farthinder som höll nere hastigheten vart fall lite men då man byggde om den nya cykelbanan så försvann dessa. Sträckan där vi bor är 30 km/tim men sedan man tog bort refug och fartgupp ligger trafiken på mellan 50-80 då det är mer eller mindre en raksträcka från vårt och ner mot gamla motellet. Vi trodde ju att det skulle komma upp nya farthinder efter ombyggnaden men än så länge inget. Det är både barn och djur som passerar vägen där bilar, lastbilar och även Hallandstrafikens bussar kör betydligt högre än de 30 som är tillåtet. Är bara en tidsfråga innan det händer en allvarligt olycka. Vårt önskemål är att så fort som möjligt få till ett par nya farthinder. Förslagsvis vid 30-skylden utanför vårt, vid infarten till Björkringsområdet samt vid korsningen Skreavägen/Golfvägen. Tidigare låg det bara ett och det var vid Skrea bilverkstad men för oss längre ner mot motellet så gjorde det ingen större nytta.

Kommentar: Noteras. Detaljplanen kan inte reglera fartsänkande åtgärder såsom farthinder. Det är kommunens trafikkontor som beslutar om farthinder eller motsvarande.

6. ALLMÄNT MÖTE

Allmänt samrådsmöte med drop-in har hållits i Kommunstyrelsesalen, Stadshuset, Falkenberg den 23 maj 2022. Antalet närvarande var ca 20 st.

8. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbeskrivningen uppdateras och kompletteras med hänsyn till utredningar, förändringar på plankartan samt inkomna synpunkter.
- Genomförandedelen i planbeskrivningen kompletteras avseende exploateringsavtal, fastighetskonsekvensbeskrivning samt ekonomiska frågor.
- Plankartan uppdateras och kompletteras med hänsyn till utredningar, förändringar på illustrationskartan samt inkomna synpunkter.

Plan- och strategienheten föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar ställs ut för granskning.

9. 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 (s) efter namnet anger att synpunkten inkom i samband med plan-samrådet.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (s)

Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad (s)

Sakägare 1a (s)

Sakägare 1b (s)

Sakägare 2 (s)

Sakägare 3 (s)

Övriga 1 (s)

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 § PBL, efter ett eventuellt antagande.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad

Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad

Sakägare 1a (s)

Sakägare 1b (s)

Sakägare 2 (s)

Sakägare 3 (s)

Plan- och strategienheten