



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för bostäder
Skrea 6:164 (tidigare 6:45)
Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2024-07-08, rev. 2025-03-04

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2014-02-04 §28 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Lunnaslätt. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-05-12 § 120 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.

Samrådet kungjordes i Hallands Nyheter 2022-05-18 och ytterligare en gång, med en kompletterad kungörelse, 2022-06-13. 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 hölls 2022-05-23 och 10 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.

I samrådsskedet hette planförslaget ”Detaljplan för Skrea 6:45”. Efter samrådet har fastigheten styckats av och planförslaget heter i granskningsskedet ”Detaljplan för Skrea 6:164”.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 25 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst strandskydd, dagvattenhantering, artskydd, farhågor om möjliga klagomål om bullerstörning från kringliggande verksamheter samt diverse förslag på redaktionella ändringar såsom planbestämmelser och komplettering av planhandlingarna.

Vidare efterfrågas utredningar vad gäller dagvatten- och skyfallshantering, höjdsättning av mark, naturvärdesinventering och sättningsrisk. Frågor har även kommit upp vad gäller behov av fastighetskonsekvensbeskrivning.

1. LÄNSSTYRELSEN, 2022-06-14

Yttrande:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen anser att strandskyddsfrågan inte är tillräckligt utredd. Se mer under rubriken strandskydd nedan. Länsstyrelsen anser inte heller att frågor kring risker för översvämning är tillräckligt utredda. Se mer under rubriken Dagvattenhantering och risk för översvämning.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet.

Strandskydd

Kommunen anger som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet längs bäcken att det behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. När det gäller pumpstationen för spillvatten, behöver det dock framgå varför detta angelägna allmänna intresse inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. I aktuellt fall är strandskyddet endast 30 meter, jämfört med 100 meter i vanliga fall. Det behöver även framgå om det kommer att lämnas en fri passage mellan bäcken och pumpstationen där strandskyddet bibehålls, alternativt redogöras för varför det inte är möjligt att lämna en sådan passage. Ytan där pumpstationen planeras behöver ritas ut i plankartan och ges en planbestämmelse.

För dagvattendammen anser Länsstyrelsen att det angivna särskilda skälet kan vara tillämpligt. Men det behöver framgå av planbeskrivningen hur lång sträcka av bäcken som avses beröras av en breddning och användas som dagvattendamm. Det ser uppskattningsvis ut som att den sträcka av bäcken som finns inom planområdet är ca 250 meter lång. Om endast en del av sträckan behövs för anläggningen, anser Länsstyrelsen att strandskyddet kan bibehållas för övriga sträckor av bäcken. Då ska även den yta där dagvattenanläggningen planeras ritas ut i plankartan och ges en planbestämmelse.

Länsstyrelsen anser inte att ett planerat anläggande av gångstigar motiverar ett upphävande av strandskyddet i sin helhet längs bäcken.

Kommunen behöver utveckla texten i planbeskrivningen om strandskyddsområdets naturvärden, så att det framgår var fynden av rödlistade och fridlysta arter gjorts i förhållande till var kommunen avser uppföra pumpstationen och anlägga dagvattendammen i bäcken. Vidare behöver det framgå hur förekomsten av dessa arter påverkas av planens genomförande inom strandskyddsområdet. Vidare måste kommunen beskriva vilken hänsyn som avses tas till fridlysta och rödlistade arter.

Kommunen behöver även utveckla texten om strandskyddsområdets naturvärden, genom att beskriva hur växt- och djurliv knutet till den sträcka av bäcken som görs om till dagvattendamm påverkas av planens genomförande. Även om naturmarken enligt vad som anges i planbeskrivningen till största delen behålls, är det ur strandskyddssynpunkt viktigt att beskriva hur strand- och vattenmiljön påverkas.

Dagvattenhantering och risk för översvämning

I underlaget beskrivs att grundvattennivån tidvis står i befintlig yta och att grundvattenytan påträffats mellan 0,0–0,6 meter under befintlig marknivå. Grundvattnet kommer att påverkas av förändringar i nederbörd och temperatur i ett förändrat klimat. Enligt SGU kan den ökade nederbörden ge höjda grundvattennivåer med någon eller tiotals centimeter.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utreda hur grundvattennivån inom planområdet kan påverkas i ett förändrat klimat. Om grundvattenytan höjs, vilka konsekvenser får det på bebyggelsen, infrastrukturen, dagvattendammarnas förmåga att rena och fördröja dagvattnet och på grundvattenkvaliteten? Då infiltrationen på platsen är starkt begränsad bör kommunen se på mer regn än vad man gjort i dagvattenutredningen. Hur drabbas området av ett 100-årsregn?

- Kommunen ska ta hänsyn till dagvattenutredningens rekommendationer. Dessa rekommendationer benämns enbart som förslag i planbeskrivningen.
- Markytan föreslås höjas. Hur eventuella sättningar hanteras i samband med utfyllnad behöver vara klarlagt. Detta behöver vara utrett i planen.
- 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.
- Det är bra med planbestämmelse om källare.
- Hur skyddas tekniska anläggningar mot höjda grundvattennivåer och skyfall? Gäller även här lägsta golv så behöver konstruktionen tätas. Det behöver förtydligas och möjligen behövs ytterligare marginal just för de tekniska anläggningarna?
- Det är inte säkerställt i planen hur LOD hanteras på fastigheterna. Rekommendationerna skulle kunna hanteras med marklov för hårdgörande men detta är svårt att följa upp.
- De förslag som finns med separata dagvattenanläggningar, svackdiken etc. för flerbostadshusen är enbart med som förslag. Även här finns möjligheten för kommunen att begränsa andelen hårdgjorda ytor vilket skulle kunna vara lämpligt här.
- Dagvattendammarna bör säkerställas i planen. Det bör redan i planskedet vara säkerställt att det går att bygga dammar på platsen utan att det täta membranet trycks upp av det höga grundvattnet.

Råd enligt 2 kap. PBL och annan lagstiftning

Vattenverksamhet

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 båtadsområde eller flödesmängder till företaget.

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

Skyddade arter och naturvärden

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

Kommunen bör utföra en kompletterande inventering av skyddade arter under rätt säsong. I naturvärdesinventeringen identifierades exempelvis vattendrag och stenmur inom området som kan hysa exempelvis grod- och kräldjur, vilket behöver utredas vidare.

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.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har gjorts för platsen (ärende 431-7909-21). Vid utredningen påträffades inga arkeologisk relevanta lämningar, varför Länsstyrelsen ur arkeologiskt hänseende ej har något att erinra mot detaljplanen.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion bedömer att kulturmiljön ovan mark inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan. Det aktuella planområdet är gammal utmark till Skrea by och består av skogsmark, vilket tycks varit fallet åtminstone sedan andra halvan av 1800-talet. Av det äldre kartmaterialet kan utläsas att området även tidigare haft övervägande barrskog.

Föreslagen ny bebyggelse bedöms ha en skala, placering och utformning som är rimligt väl anpassad till landskapsbilden.

Kommentar:

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i detaljplanen för att möjliggöra för dagvattendammarna, för fördröjning och rening av dagvatten, vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Dagvattendammarna ska anläggas vid nuvarande bäckfåra. Det är den bäst lämpade platsen för dagvattendammarna, eftersom det befintliga vattendraget ligger i områdets lågpunkt med avrinning mot sydväst. Genom att nyttja och bredda bäckfåran för dagvattenanläggningen kan det renade dagvattnet sedan avrinna vidare i Kvicksandsbäckens befintliga avrinningsväg.

Kvicksandsbäcken har sedan tidigare letts i en kulvert under Skreavägen med utlopp till öppet vattendrag centralt inom planområdet. För att undvika att blanda bäckens rena vatten med det orenade dagvattnet, kommer bäckens utlopp från ledningen till det öppna vattendraget att flyttas cirka 220 m åt sydväst, nedströms dagvattendammarna. Det hittills kvarvarande strandskyddet inom planområdet föreslås därför att upphävas inom all allmän plats, och endast inom allmän plats, fram till bäckens nya utlopp från ledningen.

Planhandlingarna kompletteras och förtydligas om strandskydd och inventerade naturvärden, samt påverkan på dessa.

Dagvattenhantering och risk för översvämning

Kommunen har sedan våren 2023 mätt grundvattennivåerna inom planområdet kontinuerligt. En kompletterande utredning har tagits fram som visar att grundvattennivåerna i planområdet inte förväntas påverkas av klimatförändringarna.

PM geoteknik och planhandlingarna har kompletterats och förtydligats angående uppfyllnader och sättningar.

En ny dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram och planbeskrivningens avsnitt om dagvatten och skyfall kompletteras och förtydligas. Dagvattensystemet dimensioneras i enlighet med rekommendationer från Svenskt Vatten och riktlinjer från Vivab. I handlingarna redovisas principer för höjdsättning, med yttledes rinnstråk mot dagvattendammarna, som utformas med flacka översvämningssytor, som kan ta emot större mängder vatten vid skyfall. Dagvattendammarna kommer inte utföras med täta membran. Yta för dagvattendammarna markeras med egenskapsgräns på plankartan.

Planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå tillkommer och kombineras med planbestämmelse om lägsta golvnivå. Planbestämmelserna omfattar även tekniska anläggningar. Det bedöms inte krävas ytterligare marginal för de tekniska anläggningarna.

Planbestämmelser tillkommer som reglerar minsta andel genomsläpplig yta per fastighet.

Vattenverksamhet

Det framgår av planbeskrivningen att en anmälan om vattenverksamhet kan behövas för att ändra den kulverterade sträckan av Kvicksandsbäcken. Med planerad dagvattenhantering bedöms planförslaget inte orsaka ökade flöden till Kvicksandsbäcken.

kyddade arter och naturvärden

Kompletterande naturvärdesinventeringar har genomförts, enligt aktuell standard och planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivningar och bedömningar, samt förslag på försiktighetsåtgärder.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket, 2022-06-08

Yttrande:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med en blandning av friliggande villor, sammanbyggda småhus och flerbostadshus i nordvästra delen av Skrea. Förslaget innehåller drygt 70 bostäder men beroende på detaljplanens flexibilitet gällande hustyper kan antalet öka eller minska något beroende på typ av hus.

Infrastruktur

Söder om planområdet ligger väg 767 som Trafikverket är väghållare för. 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 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.

Bullerskydd

För att klara riktvärdena för buller för den bebyggelse som planförslaget medger krävs minst en 50 meter lång och 1,5 meter hög bullervall som ansluter mot befintlig bullervall i söder. Föreslagen bullervall får ej placeras inom vägområdet (bakslänt dike) och ej heller påverka stabiliteten för väg 767.

Dagvatten

Kommunen måste säkerställa att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar Trafikverkets dike på något sätt. Vägdikeyn är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar generellt inte emot vatten från andra verksamheter.

Kommentar: Väg 767 ligger utanför planområdet och därför hanteras inte ändringen av huvudmannskapet i denna detaljplan.

Huvudmannskapet för allmänna platser i denna plan grundar sig i kommunens strategiska arbete samt det politiska ställningstagandet som fastställs i kommunens översiktsplan och trafikpolicy.

Bullervallen placeras inte inom vägområdet och påverkar inte heller stabiliteten för väg 767.

Dagvatten från den planerade bebyggelsen leds inte till Trafikverkets dike utan till Kvicksandsbäcken.

2.2 Lantmäterimyndigheten, 2022-06-16

Yttrande:

Fastighetsstorlek istället för tomtstorlek

I en egenskapsbestämmelse för kvartersmark används begreppet tomtstorlek. Vid bestämmelser om fastigheters storlek är det enligt PBL endast begreppet fastighet och inte tomt som är möjligt att reglera. Med anledning av detta behöver bestämmelsen omformuleras.

Lantmäteriet vill påminna om 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 kan vara uppdelad i flera fastigheter. Se gärna en film från Boverket angående begreppen tomt och fastighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen har angetts på olika sätt i plankartan och planbeskrivningen. I plankartan anges genomförandetiden utifrån antalet månader samtidigt som den i planbeskrivningen anges utifrån antalet år. Sättet att redovisa genomförandetiden bör överensstämma mellan plankartan och planbeskrivningen för att skapa en tydlighet för läsaren, även om innebörden är densamma.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/samfälligheten 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).

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.

Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas

Inom planområdet finns följande rättigheter: akt nr 1382-14/43.1, Ledningsrätt avseende vatten till förmån för Carlsberg Sverige AB

I planbeskrivningen finns generella texter kring hur bildande av ledningsrätt/servitut ska behandlas, tex hur kostnader för bildandet av sådana rättigheter ska regleras. Det saknas däremot redovisning av den befintliga ledningsrätten inom planområdet i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur den påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Bestämmelse om utnyttjandegrad

Planbestämmelsen e₁ kring exploateringsgrad anger den största tillåtna byggnadsarean av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Lantmäteriet bedömer att det är svårt att avgöra vilket område inom egenskapsområdet som efter avsedd fastighetsbildning inte kommer att utgöra fastighetsarea och föreslår därför att bestämmelsen omformuleras alternativt förtydligas hur avgränsningen mellan fastighetsarea och egenskapsområde ska göras.

Kommentar: Planhandlingar ska ses över för ökad läsbarhet samt tydlighet. Planbestämmelser i plankartan bearbetas, bland annat avseende utnyttjandegrad och begrepp som fastighet.

Formuleringar om genomförandetid ses över.

Genomförandebeskrivningen kompletteras och förtydligas med en fastighetskonsekvensbeskrivning.

2.3 Barn- och utbildningsnämnden, 2022-06-02

Yttrande:

Barn- och utbildningsnämnden har inom ramen för samråd givits möjlighet att inkomma med synpunkter på förslag till detaljplan för bostäder på fastigheten Skrea 6:45. Av samrådshandlingen framgår att förslaget möjliggör uppförandet av totalt cirka 70 bostäder i en blandning av friliggande villor, sammanbyggda småhus samt flerbostadshus.

Förskola

Barn- och utbildningsnämnden har tagit beslut (2022-03-24 § 40) om en långsiktig plan för nya förskolor. Planen utgår från den befolkningsprognos som kommunen har 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 cirka 70 bostäder på fastigheten Skrea 6:45 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: En gångväg öster om planområdet finns illustrerad i illustrationskartan, detta redovisar intentionen om att ge en passage mellan det planerade bostadsområdet och närliggande bostadsområde. Övriga synpunkter noteras.

2.4 Bygglövsnämnden, 2022-06-14

Yttrande:

Inga synpunkter att lämna förutom krav för förtydligande i planhandlingarna. Planbestämmelsen om parkering på korsmarken behöver ses över. Parkering på korsmark tillåts inte enligt planbestämmelsen. Redovisning av planbestämmelser på kvarteren kan skrivas i bokstavsordning för lätläsning. Genomförandetiden bör redovisas i antal år och inte antal månader. Otydligt med resonemanget bakom 2-graderskillnad i lutning för bostäders takvinklar. Skillnader med dagvattenhantering med gränsande detaljplan Skrea 29: väcker intresse.

Bygglövsnämnden har tagit del av planförslaget gällande rubricerad fastighet. Bygglövsnämnden har inga synpunkter på själva syftet av planen men vill att följande förtydligas:

- Bestämmelsen för korsprickad mark är ”Marken får endast förses med komplementbyggnad”. På illustrationskartan visas parkeringsplatser vilket i sig inte omfattas av definitionen av komplementbyggnad. Parkering på denna mark är därför inte möjligt med bestämmelsens nuvarande utformning.
- Flera kvarter har samma bestämmelser, bestämmelserna bör skrivas i samma ordning på varje kvarter för att göra det enklare för ögat att se att det är samma typ av bebyggelse som avses.
- Bestämmelser bör för att det ska vara enkelt att hitta skrivas i bokstavsordning i den mån det är möjligt under varje rubrik.
- Genomförandetiden bör skrivas med antal år och inte månader i likhet med andra detaljplaner.

Bygglövsnämnden vill även skicka med nedan fundering om samsyn i området som helhet och vill gärna ha ett klagörande i hur man tänker sig i de båda pågående detaljplanerna i området (Skrea 29:1 med flera):

- I planförslaget för detaljplanen som är nordöst om detta planområde, Skrea 29:1 med flera, anges även en minsta takvinkel, precis som i detta planförslag. Det skiljer dock 2 gradantal i lutning (22 grader i denna plan och 20 grader i den andra). Varför sätts inte samma planbestämmelse där huvudsyftet är densamma 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. I planbeskrivningen för det planförslag som denna remiss avser finns det dock vissa begränsningar för att det är möjligt. I planförslaget för Skrea 29:1 med flera finns följande planbestämmelse: ”Högst 30 % av fastighetsarean får bestå av mark som är hårdgjord eller utgöras av byggnader.” Varför är det skillnad på denna planens dagvattenhante-

ring 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: Planhandlingarna bearbetas, bland annat ses planbestämmelser över och text om genomförandetid.

De planerade dagvattendammarna ger tillräcklig fördröjning och rening av områdets dagvatten. Kompletterande åtgärder inom de enskilda fastigheterna, till exempel att bevara mycket grönyta, bidrar till ytterligare förbättringar. Planbestämmelser tillkommer som reglerar minsta andel genomsläpplig yta per fastighet.

Gällande samordning av de två detaljplanernas utformningsbestämmelser får detaljplanen som ligger före i processen vara vägledande för den kommande.

2.5 Falkenbergs Bostads AB, 2022-05-24

Yttrande:

FABO ställer sig positiv mot samrådsförslaget och understryker vikten om nutidens utmaningar samt möjligheter med klimatsmart byggande, ekonomi, Boverkets regler, med mera. Träbyggandet är också viktigt att se över att höjden på byggnaden anpassas till betongstommen.

Fabo har tagit del av samrådshandlingar och dess tillhörande bilagor över fastigheten del av Skrea 6:45 mfl, Falkenbergs kommun. 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: Noteras.

2.6 Falkenberg Energi AB, 2022-06-01

Yttrande:

Falkenberg Energi AB Elnät (benämns FEAB Elnät i denna text) har ett elnät i angränsande område. Detta ledningsnät försörjer området och är väl utbyggt för dagens verksamhet. Det nya området kan ej matas från befintliga nätstationer.

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 ladd platser för elfordon och eventuella solcellsanläggningar.

FEAB Elnät kommer att kräva u-område för befintliga kablar som redan ligger på fastigheten. Ledningarna ligger mot fastigheten Källstorp 1:32.

Det är viktigt att det i ett tidigt skede uppskattas vad för effekter som kan bli aktuella i området.

Falkenberg Energi AB Fjärrvärme

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: Plats för nätstation har avsatts i norra delen av planområdet. Då ledningar är placerade inom allmän plats tillämpas inte u-område. Ett u-område är avsett för att säkerställa ledningar vid kvartersmark då kommunen inte har rådighet över marken. Yttrandet noteras och planhandlingarna bearbetas.

2.7 Kultur- fritids- och tekniknämnden, 2022-06-23

Yttrande:

Planområdet avgränsas av väg 767 som har statlig väghållning samt av Skreavägen som har kommunal väghållning. Planen föreslår kommunalt huvudmannaskap på allmän platsmark som består av GATA och en stor andel NATUR. Detta i enlighet med framtagna riktlinjer för huvudmannaskap.

Området är beläget 3 km från livsmedel och övrig service dock finns privat förskola och skola, men det finns gång- och cykelbana längs Skreavägen. I direkt anslutning till området finns även busshållplats som får utrymme till väderskydd. Väderskyddet innebär möjlighet till att fler väljer att åka kollektivt.

Planförslaget innebär två nya anslutningar från Skreavägen. För att förhindra fler direktutfarter och förstärka trafiksäkerheten på befintlig gång- och cykelbana föreslås ett utfartsförbud mellan kvartersmark och Skreavägen.

I plankartan ges utrymme för busshållplats med väderskydd på Skreavägen. Det ges även utrymme för att kunna säkra passagerarna för befintlig gång- och cykelbana.

I plankartan ska finnas krav på att carport eller garage ska placeras minst 6 meter från gata för att det ska vara möjligt att parkera en bil på den egna fastigheten.

Krav på bullerskydd finns mot väg 767 vilket gör att bullerkraven kan uppfyllas.

P-normen kan uppfyllas på kvartersmark.

I illustrationskartan visas en fastighet i nordvästra hörnet på vändplatsen. Det är inte möjligt för den fastighetsägaren att köra in bilen på tomten och parkera i garaget som illustrationen visar. För att säkerställa tillgängligheten till fastigheten behöver vändplatsen utökas något.

I planbeskrivningen finns förslag på att gatorna i området gestaltas med en bredd på 4 meter och 1,5 meter bred zon av grus/stenmjöl på bägge sidor alternativt utformning med marksten eller asfalt med en markstenslinje. Utformningsförslaget kan inte tillåtas utan måste tas bort i planbeskrivningen. 7 meter vägbredd innebär att det inte finns utrymme för belysning och elskåp.

PARK

”Släppen” mellan kvartersmarken till naturmarken på ca 2 m behöver breddas för att säkerställa syftet. Förslagsvis slå ihop dessa till ett släpp på 4 m. I andra bostadsområden i Falkenberg där man planlagt med liknande släpp privatiseras marken snabbt, bilar börjar parkeras och ytan upplevs inte som allmän.

Exploatören bekostar iordningsställande av allmän platsmark var i ingår utbyggnad/ombyggnad av gator, gång- och cykelvägar, grönytor, bussfickor m.m. I explo-

ateringsavtalet preciseras exploatörens åtaganden. I denna mening bör även lekplatsen beskrivas samt att det byggs enligt riktlinjerna i Program med riktlinjer för utomhuslek - Falkenbergs kommun.

Lekplats, utförs enligt riktlinjerna i *Program med riktlinjer för utomhuslek – Falkenberg*. Området behöver en B-lekplats, 3000 kvm. Släntlutning på dammen samt gestaltning och utformning av dammen blir viktigt för att detta ska kunna vara en del av lekområdet.

Området består idag av uppvuxen sammanhängande skog. När området exploateras och skogen gallras för att möjliggöra för kvartersmarken finns risken för att det bestånd av skog som lämnas kvar blir instabilt. Risker för att träd faller vid starka vindar efter gallring är stor. I exploateringen blir det därför viktigt att arbeta med succession i skogsområdet för att behålla den naturmark och de värden som man beskriver i planbeskrivningen.

Man föreslår en generell höjning av mark för tomter. Detta kan påverka omgivande naturmark och eventuella slänter bör lösas inom kvartersmark. Planen föreslår att anlägga en lekplats. För att möjliggöra att denna kan nyttjas av bostadsområdet i området Skrea 29:1 är det positivt att man planerar att anlägga en säker passage 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.

I planbeskrivningen finns en gatusektion med föreslagna remsor av stenmjöl. Detta är inte positivt ur skötselsynpunkt. Planbeskrivningarna tar överlag god hänsyn till fritids- och rekreationsvärden. Med den ökade bostadsbebyggelsen kommer föreningslivet i närområdet kunna få ett ökat tyck på sina anläggningar inklusive kommunens anläggningar för idrott, t.ex. idrottshallar och motionsslingor.

Ekonomi

Exploatören bekostar iordningsställande av allmän platsmark inklusive bussfickor, säkra passager mm. Tillkommer för förvaltningen gör drift- och underhåll av allmän platsmark. För gatu- och trafikenheten är kostnaden: 30 000 kr/år
För park- och kust är uppskattade kostnaden: inkluderar skötsel av lekplats, gräsytor, slåtterytor, naturstig och parkträd, 135 000 kr/år samt 35 000 kr/år i tre år för etablering av växtlighet. Skötselkostnad för naturmarken är i ej inkluderad i beräkningen då målbild eller ambitionsnivån för området inte är fastställt.

Kommentar: Planbestämmelse tillkommer som reglerar placering av garage/carport.

Gatubredd och utrymme för vändplats har setts över i samråd med KFT. Detaljplanen reglerar inte gatans utformning i detalj.

Släppen mellan kvartersmarken breddas till 4 meter.

Planhandlingarna har bearbetats så att det finns plats för en B-lekplats enligt kommunens riktlinjer. Dagvattendammarna och höjdsättning av marken har utretts vidare och det är generellt flacka lutningar runt dammarna.

Övriga synpunkter noteras.

2.8 Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2022-06-13; 2022-06-15

Yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat handlingarna som har tagits fram i samband med planläggning av fastigheten Skrea 6:45. Förvaltningen har i nuläget inget att invända mot Plan- och bygglövsavdelningens bedömning att detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Redogörelse för ärendet

I samband med framtagande av en detaljplan som möjliggör för byggnation av bostäder har Plan- och bygglövsavdelningen tagit fram en behovsbedömning gällande om detaljplanen kommer innebära betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har skickats på remiss till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för yttrande.

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande yttrande:

Trafikbuller

Bostäder planerar att byggas i anslutning till väg 767 och Skreavägen. På dessa vägar går tunga trafik. Båda vägarna kan ge upphov till störning i form av trafikbuller vid fasad/uteplats. I samrådsunderlaget redogörs för olika åtgärder som kan göras för att uppfylla förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att man bör eftersträva att uppnå en så god bebyggd miljö som möjligt.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att ett bullerskydd som bidrar till en så låg ljudnivå från trafik som möjligt i området är att föredra vilket i detta fall kan vara den åtgärd i form av den längre bullervallen som anges i samrådsunderlaget. Vi anser att det är viktigt att tänka långsiktigt och göra ett så bra bullerskydd redan från början för att skapa en bra bebyggd miljö.

Dagvatten

Planen utgör ett idag ganska sankt område som tidvis är ganska blött. Dagvattenutredningen gör gällande att områdets marknivå måste höjas för att kunna säkerställa att hantering av dagvatten kan fungera optimalt.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen 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 att det oftast finns lösningar på problem men man bör ta i beaktande om det är värt att ta till dessa lösningar. En dagvattenutredning syftar till att visa på lösningar för en situation i ett givet område. Inte på att belysa lämpligheten att faktiskt utföra lösningarna. Vi anser att det är viktigt att tänka långsiktigt och använda ytor till det de är bäst lämpade för.

Natur

Idag finns ett viktigt grönstråk utmed Kvicksandsbäcken (genom ridskoleområdet), via Slättenskogen till Falkenberg's golfbana. I Falkenberg's grönstrukturstrategier utgör detta område vår grönstrukturs "stabla rotsystem". Planerad bebyggelse riskerar att skära av detta grönstråk. För att den biologiska mångfalden ska finnas kvar i tätortsnära miljöer så är det viktigt att bibehålla sammanhängande bred grönstråk och att barriärer inte hindrar utbyte och förflyttande av arter. Att lämna fragmenterad grön infrastruktur, med 10-20 m breda remsor, är inte tillräckligt för att bibe-

hålla befintliga ekosystemtjänster och säkra spridningsvägar för växter och djur. Biologisk mångfald är en förutsättning för många ekosystemtjänster och därför viktig att bevara och utveckla även tätortsnära.

Radon

I samrådshandlingen står det att en tidigare utförd undersökning av markradon i närområdet indikerar att markradonhalter inom området ligger inom normalriskintervallet. Enligt markradonskiktet i Spectrum Spatial Analyst (Falkenbergs 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 kompletterande analyser utförs i samband med detaljprojekteringen och att åtgärder, såsom radonskyddat byggande, vidtas vid behov.

Kommentar: Det större, övergripande grönstråket genomkorsas av väg 767, som utgör en befintlig barriär som kommer kvarstå oavsett planförslaget. På grund av denna barriär kan grönstråket redan anses brutet. Planerad bebyggelse innebär att grönområdet mellan väg 767 och Skreavägen blir smalare, men planförslaget natur- och parkmark bildar en grön kil som även fortsatt kommer hänga samman med den större grönstrukturen.

Planhandlingarna ses över gällande formulering kring radon. Övriga synpunkter noteras.

2.9 Räddningstjänsten, 2022-05-19

Yttrande:

Räddningstjänsten har tagit del av aktuella handlingar i rubricerat ärenden och har följande att erinra.

Brandvattenförsörjning

Alternativsystem

För det aktuella planområdet planeras att ett alternativsystem för brandvattenförsörjning ska användas. Grundläggande standarden är VAV P114 Distribution av dricksvatten, och ger anvisningar för dimensionering av en vattenförsörjning som Räddningstjänsten Väst bedömer skälig miniminivå.

Alternativsystem bör inte tillämpas där bebyggelsen kräver räddningstjänstens insats för att förhindra brandspridning till annan fastighet. Vilka områden där alternativsystem är tillämpligt bedöms i samråd mellan VIVAB, kommunens planavdelning och räddningstjänst.

Tillgänglighet och framkomlighetsräddningsvägar

Avståndet mellan räddningstjänsten uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området inte uppfyller kraven för räddning med hårdgjord yta, 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.se7foretag/verksamhet/pmpm>.

Brandspridning

BBR 5:61 dd mot andspridning 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 9 meter, alternativt med skydd mot motsvarar det högsta kravet för brandcellar eller brandvägar i respektive byggnad. Räddningstjänsten önskar ta del av projekteringsunderlag för kommande bygglov när det blir aktuellt. Utöver ovanstående har Räddningstjänsten inget mer att erinra.

Kommentar: Brandvattensystemlösningar har diskuterats vidare i samråd med Räddningstjänsten och VIVAB.

Tillgänglighet och framkomlighet för räddningsfordon kan tillgodoses inom planförslaget.

2.14 VIVAB, 2022-06-17

Yttrande:

Vatten och avlopp

En befintlig och större dricksvattenledning är idag belägen längs planområdets sydvästra gräns. Ledningen ligger på föreslagen Naturmark, men Vivab vill att den skyddas med ledningsrätt och ett 6 meter brett U-område. Det är en samhällsviktig överföringsledning som riskerar konflikt med planerat bullerskydd. Planerat bullerskydd får inte anläggas inom det föreslagna u-området.

Aktuell dagvattenutredning förespråkar att LOD ska tillämpas inom planområdet i största möjliga utsträckning där det är möjligt med hänsyn till grundvattennivåer och topografi. Utredningen rekommenderar vidare att dagvattenanläggningar anläggs på kvartermark där förutsättningar för LOD saknas. Vivab anser att planbeskrivningen bör kompletteras med planbestämmelser som möjliggör dessa intentioner. T.ex. kan planbestämmelser som minimerar hårdgjorda ytor införas.

En ny spillvattenpumpstation som planeras att anläggas inom planområdet, ska pumpa vidare spillvattnet till ett framtida planområde, Skrea 29:1. Detta förutsätter då att utbyggnaden av detaljplanen Skrea 29:1 samordnas i tid med denna plan. Även de åtgärder som planeras för Kvicksandsbäcken är beroende av planerade åtgärder inom detaljplanen Skrea 29:1, och därför är det viktigt att genomförandet i tid mellan dessa två detaljplaner noggrant samordnas.

Observera att Favrab inte är huvudman för någon del av Kvicksandsbäcken. Det är viktigt att ansvarsfrågan kring Kvicksandsbäcken tydligt klargörs i planbeskrivningen

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Avfallshantering

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

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

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 sophämtningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator

bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

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

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: Då berörd sträcka av ledningen är inom allmän plats tillämpas inte u-område. Ett u-område är avsett för att säkerställa ledningar inom kvarteretsmark och då kommunen inte har rådighet över marken. Placering av bultskydd har setts över med hänsyn till ledning, i samverkan med Vivab.

En ny dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. De planerade dagvat- tendammarna ger tillräcklig fördröjning och rening av områdets dagvatten. Kompletterande åtgärder inom de enskilda fastigheterna, till exempel att bevara mycket grönyta, bidrar till ytterligare förbättringar. Planbestämmelser tillkommer som reglerar minsta andel genomsläpplig yta per fastighet.

En ny VA-lösning har tagits fram som är fristående från detaljplan för Skrea 29:1. Det som fortfarande hänger samman är den nya sträckningen av den kulverterade delen av Kvicksandsbäcken.

Ansvar för Kvicksandsbäcken inom planområdet förtydligas i planhandlingarna.

Planförslaget bedöms rymma goda förutsättningar för avfallshantering och fastighetsnära insamling.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Postnord, 2022-06-03

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.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras.

3.2 Nordion Energi AB, 2022-06-15

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.

3.4 Kulturmiljö Halland, 2022-06-16

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande och har inget att invända mot förslaget:

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av ett skogsområde på drygt åtta hektar i utkanten av Falkenberg inom området Skrea. Bebyggelsen närmast området utgörs av småskaliga villakvarter.

Ärenden

Förslaget innebär att planområdet bebyggs med bostäder i form av friliggande villor, sammanbyggda småhus och flerbostadshus.

Motivering

Då området inte innefattar någon bebyggelse eller omfattas av Falkenbergs kommunala kulturmiljöprogram anser vi att det inte finns några kulturhistoriska hinder mot det presenterade förslaget. Vi anser dessutom att det är positivt att bebyggelsen som föreslås är av en typ och skala som knyter an med omkringliggande bebyggelseområden.

Kommentar: Noteras.

3.6 Polismyndigheten, 2022-05-19

Yttrande:

Polismyndigheten, Lokalpolisområde Falkenberg har tagit del av handlingarna i ärendet med Ert diarenr KS2013/293 och har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

3.5 Svenska kraftnät AB, 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 regionnätledning i närheten och regionnätägaren bör i så fall höras i samrådet.

Kommentar: Noteras.

3.5 Telia/Skanova, 2022-05-19

Yttrande:

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 tagit del av detaljplan för del av Skrea 6:45 och lämnar följande yttrande. Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

3.6 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: Planförslaget bedöms rymma goda förutsättningar för fastighetsnära insamling.

3.7 Ellevio, 2022-06-10

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

Kommentar: Noteras.

4. SAKÄGARE

4.1 Falkenberg Brukshundklubb, Källstorp 1:32, 2022-06-15

Yttrande:

Falkenbergs Brukshundklubb tycker att planerad bebyggelse kommer att hamna alldeles för nära klubbområdet med tanke på att den verksamhet som klubben bedriver kan upplevas som störande för boende i närheten.

Falkenbergs Brukshundklubb är en av Svenska Brukshundsklubbens lokalklubbar. En ideell medlemsorganisation för aktiva hundägare, specialklubb i Svenska ken-

nelklubben och frivillig försvarsorganisation. Vi rekryterar och utbildar både räddningshundar till räddningstjänsterna och sjöräddningshundar samt patrullhundar till Försvarsmaktens krigsorganisation, där Hemvärdet utgör en viktig del. Med den totalförsvarsinformation som vi genomför så bidrar vi till folkförankringen av Sveriges försvar. Svenska Brukshundklubben är en av 18 ideella organisationer som, enligt förordning (1994:524) om frivillig försvarsverksamhet, har i uppgift att sprida totalförsvarsinformation samt att rekrytera och utbilda frivilliga för uppgifter inom totalförsvaret.

FBK är öppen för medlemmar dygnets alla timmar. På klubben tränas det hundar för olika verksamheter därav förekommer det en hel del skall samt skott. Skotträningen är schemalagd, utöver den schemalagda skotträningen så skjuts det på brukstävlingar samt under mentalprov. Under mentalprov, MH/MT som anordnas 10–12 helger om året, skjuts det frekvent under en hel dag. (Från ca 8.30 på morgonen fram till ca kl 17.00 på em) Upp till 32 skott med 9 mm startpistol. Under brukstävlingar, 2–4 tillfällen om året skjuts 4 till 12 skott med 9 mm startpistol. Sedan har vi ju även övriga arrangemang som drar publik. t.ex lydnads, agility och rallytävlingar etc. Klubben anser också att det finns risk för att med mer boende i närheten att vårt område kommer att användas av obehöriga. Helst med tanke på att vår appellplan (träningsplan) benämns som ”fotbollsplan” i naturvärdesinventeringen. Nytt högre staket, eventuellt bullerplank kommer att behövas sättas upp. Klubben har legat på platsen sedan 1971. På området finns även kommunens djurkyrkogård som klubben sköter för kommunens räkning. Hallands Kennelklubb har även sin klubbstuga på området.

Hos oss ligger farhågorna i att;

- klubbens verksamhet stör boende vilket i förlängningen kan leda till att verksamheten måste begränsas eller upphöra helt.
- boende stör klubbens verksamhet eller använder området vilket leder till ökat slitage på klubbens anläggning, exempelvis appellplan.

Vi önskar att kommunen tar våra farhågor i beaktning och justerar detaljplanen med hänsyn till dessa.

Eftersom vi redan idag har bekymmer med höga vattennivåer efter regn är det särskilt viktigt att tillräcklig fördröjning av dagvatten anordnas inom detaljplaneområdet.

Kommentar: I den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad har kommunen tagit ställning för bostadsbebyggelse i planområdet. Kommunen har enligt kommunallagen hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens område. Ett sådant allmänt intresse är bostadsförsörjningen. Planläggning av bostäder som denna detaljplan är ett angeläget allmänt intresse som kommunen behöver uppfylla enligt lagen. Allmänt intresse för bostäder avvägs med enskilda intressen i detaljplaneprocessen.

Kommunen bedömer risken som liten att Brukshundsklubbens verksamhet skulle begränsas, även om det finns en potentiell risk. Kommunen uppmanar Brukshundklubben att föra en god dialog med närboende och informera om större evenemang eller liknande som kommer ske.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Dagvatten från den planerade bebyggelsen ska fördröjas inom planområdet. Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten och skyfall har uppdaterats och förtydligats.

Övriga synpunkter noteras.

4.2 Sakägare1, 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 framgent också kommer att detaljplanläggas. Därför är det viktigt att man ser en helhet i området kring Skreavägen (gamla E6 och Rikstsvåan).

Kommentar: Noteras.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSEENTER M FL

5.1 Loiterer MC Falkenberg, Skrea 6:61, 2022-05-29

Yttrande:

Loiterer MC/Falkenberger MC äger fastigheten Skrea 6:61, som gränsar till det planerade bostadsområdet. Av någon anledning är vi inte ens nämnda i planförslaget; ”I syd/sydväst avgränsas området mot Skreaskogen som är del av ett större sammanhängande rekreativstråk”. Eftersom övriga grannar/verksamheter runt planområdet nämns i planbeskrivningen ställer vi oss mycket frågande till att man helt valt att bortse från vår fastighet. Loiterer MC/Falkenberger MC flyttade till Skrea 6:61 år 1991, och sedan drygt 25 år äger vi fastigheten.

Vår verksamhet inriktar sig huvudsakligen på renovering och reparationer av veteranmotorcyklar, MC-träffar, musikevenemang utomhus och så vidare. Inte bara vi själva utan även andra föreningar i området utnyttjar vår fastighet, såsom till exempel Falkenbergs Cykelklubb och även Svenska Sidovagnsklubben. Under pandemitiden har det av förklarliga skäl inte kunnat hållas några större samlingar vilka annars varit regelbundet återkommande, se tex artikeln i Hallands Nyheter om Britanniarallyt på länken <https://www.hn.se/nyheter/falkenberg/mullrande-m%C3%B6te-i-skreaskogen-1.4524601>.

Vi har ett gott förhållande till befintliga grannar, polis o s v, men vi bullrar en hel del, både med våra motorcyklar, när det är MC-träffar och när vi spelar livemusik i vår trädgård. Vi bedömer därför att vår verksamhet skulle störa de planerade bostäderna på flera olika sätt. Skulle dessa bostäder byggas trots våra invändningar bedömer vi att bullervallen mot väg 767 bör göras betydligt högre och längre än i planförslaget, samt att exploatören även bekostar en bullervall på vår sida av väg 767. Trädbarriären i sydväst i planområdet måste också förbli så tät som möjligt. Det sistnämnda är mycket viktigt så att denna barriär består, d v s att ingen avverkning av träd, sly och buskar sker överhuvudtaget sydväst om de planerade bostäderna.

Vad gäller biotopskydd anser vi inte att befintligt djurliv är tillräckligt utrett och beskrivet i planförslaget, där det t ex står: ”Spår av litet klövvilt syntes vid kanten av vattendraget.” På vår sida av väg 767 ser vi ofta älg t ex, vilket knappast är att bedöma som ”mindre klövvilt”, även om älgen i sig inte är en hotad art. Vi observerar också återkommande fladdermöss i närheten av vår fastighet. Att dessa inte även

skulle hålla till på andra sidan av väg 767 får ses som mindre troligt. Vi äger inte tillräcklig kunskap för att beskriva vilka fladdermusarter det är fråga om, men eftersom alla fladdermöss är fridlysta saknar det betydelse. På Naturvårdsverkets hemsida kan man läsa följande: "Fladdermöss är skyddade och får inte fångas, dödas eller flyttas. Man får inte heller förstöra deras boplatser." Det bör därför utredas om fladdermössen har boplatser i det tänkta planområdet. För några år sedan hade vi en mårdfamilj som bodde på vår fastighet plus att fågellivet är mycket rikt i området.

En sista fråga som är mycket viktig för oss är vad som kommer att hända med dag- och spillvatten från planområdet. I planförslaget kan utläsas "På grund av förekommande höga grundvattennivåer inom området kommer det troligtvis att krävas en generell höjning av marknivån för att undvika problematik med grundvattnet." Även på vår sida av väg 767 är grundvattnet högt, och vi anser inte att effekterna för vår fastighet överhuvudtaget går att utläsa vare sig i planförslag eller Dagvatten- och skyfallsutredningen. Enda meningen om detta är "Dike (E) och (G) mynnar ut i vägdike längs väg 767 och trumma (H)" (figur 4 i planförslaget).

Vattnet i denna trumma bildar på vår sida av väg 767 en bäck som omger vår fastighet på två sidor; den sydöstra och sydvästra sidan. Vi har redan idag problem med vattensamlingar på vår fastighet i perioder av mycket regn. Varje eventuell ökning av flödet i bäcken på vår sida kommer uppenbart att leda till problem på vår fastighet. Både med översvämning på vår tomt, men sannolikt också med risk för översvämning inomhus i vår fastighet. Detta är naturligtvis inte något som vi kan acceptera. Vid avverkning av träd, markhöjning o s v i det planerade området bedömer vi att även ytvatten kan bli ett problem eftersom vi befinner oss nedströms. En fullvuxen björk konsumerar ca 800 liter vatten/dygn, och eftersom många träd kommer att behöva avverkas i planområdet befarar vi att vår fastighet nedströms kommer att påverkas mycket negativt.

Med ledning av ovanstående motiveringar motsätter vi oss hela Detaljplanen för byggnation av bostäder på fastigheten Skrea 6:45.

Kommentar: Se svar på 4.1. Falkenberg's Brukshundsklubb, om störningar och kommunens ansvar för bostadsförsörjning. Kommunen bedömer risken som liten att er verksamhet skulle begränsas även om det finns en potentiell risk. Kommunen uppmanar MC-klubben att föra en god dialog med närboende och informera om större evenemang eller liknande som kommer ske.

Information om MC-klubben införs i planbeskrivningen.

Kompletterande naturvärdesinventeringar har genomförts och planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivningar och bedömningar. Områdets naturvärden är grundligt inventerade. Förekomst av fladdermöss har inte påvisats.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Dagvatten från den planerade bebyggelsen ska fördröjas inom planområdet. Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten och skyfall har uppdaterats och förtydligats.

Intentionen med planförslaget är att träd inom naturmarken ska vara kvar i så stor utsträckning som möjligt. Då stor del av naturen är planlagd som allmän plats har kommunen rådighet över vegetationen.

Övriga synpunkter noteras.

6. ALLMÄNT MÖTE

Allmänt samrådsmöte har hållits i Hållbarheten, Stadshuset, Falkenberg den 23 maj 2022. Antalet närvarande var 10. Frågor som diskuterades var eventuella störningar från omkringliggande verksamheter, översvämningsproblematik och inlösen av allmän väg.

7. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

- Avsnitt om strandskydd förtydligas. Strandskydd upphävs endast inom allmän plats. Område där strandskydd upphävs avgränsas i sydväst, så att strandskydd bibehålls nedströms de planerade dagvattendammarna.
- Naturvärdesinventering uppdateras och kompletteras, utförd i rätt säsong och enligt standard.
- Framtagande av groddjursinventering.
- Framtagande av häckfågelinventering.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivningar och bedömningar om naturvärden, samt förslag på försiktighetsåtgärder.
- Revidering av PM geoteknik samt dagvatten- och skyfallsutredning.
- Mätning av grundvattennivåer över tid, samt bedömning kring klimatförändringarnas påverkan på grundvattennivåer.
- Höjdsättning inom detaljplaneområdet studeras och eventuell sättningsrisk utreds.
- Brandvattenförsörjning studeras vidare.
- Planbestämmelser tillkommer som reglerar minsta andel genomsläpplig yta per fastighet och lägsta grundläggningsnivå.
- Placering av pumpstation ses över.
- Plankartan kompletteras med område för dagvattendammar.
- Uppdatering av trafikbullerutredning.
- Bulleravskärmning anpassas för att inte hamna i konflikt med ledning, och är utanför Trafikverkets vägområde.
- Fastighetsbestämning mot fastigheten Källstorp 1:19 beställs då det finns osäkra fastighetsgränser.
- Illustrationsplan och sektioner för bebyggelsen uppdateras.
- Slänter, placering av komplementbyggnader och natursläpp mellan kvartersmark och allmän plats ses över.
- Angöring till fastighet i nordvästra hörnet ses över.
- Detaljplanens syfte har kompletterats om att möjliggöra för dagvatten- och skyfallshantering.
- Begreppet tomt byts ut mot fastighet.
- Reglering av utnyttjandegrad ses över för att ge rätt förutsättningar för det illustrerade bebyggelseförslaget.
- Skrivningar om genomförandetid ses över.

- Planbestämmelse med korsmark ses över för att parkering ska medges där det är avsett.
- Planbestämmelse tillkommer som reglerar placering av garage/carport.
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring planerad lekplats
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring radon
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring befintlig verksamhet inom fastigheten Skrea 6:61.
- Befintlig ledningsrätt införs i planbeskrivningens genomförandedel.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande beskrivning av fastighetskonsekvenser.

Beslut om granskning föreslås tas upp till kommunstyrelsens arbetsutskott samtidigt som samrådsredogörelsen. Efter gjorda revideringar ställs planhandlingarna ut på 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 plansamrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

Falkenberg Brukshundklubb, Källstorp 1:32, Falkenberg (s)
Loiterer MC Falkenberg, Skrea 6:61, Falkenberg (s)

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvara sig över ett senare antagande av planförslaget. Dessa kommer sålunda att erhålla meddelande med besvärshänvisning, i enlighet med 5 kap 29 § PBL, efter ett eventuellt antagande. Det är mark- och miljödomstolen som vid ett inlämnat överklagande avgör vem som har rätt att överklaga.

Falkenberg Brukshundklubb, Källstorp 1:32, Falkenberg

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

Upprättad av
Plan- och strategienheten