



**Falkenbergs
kommun**

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2025-06-19

Samhällsutvecklingsavdelningen, då benämnd Samhällsbyggnadsavdelningen, fick 2014-02-04 §28 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Lunnaslätt. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2024-08-20 § 148 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2025-03-12 till 2025-04-09 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Granskningen kungjordes i Hallands Nyheter 2025-03-12. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2025-02-10 av Sweco. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter med flera enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under granskningstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i koncentrerat och något redigerat skick. All sakttext finns 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 granskningen inkom 19 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst avskärmning av trafikbuller, reglering av utnyttjandegrad, dagvatten- och skyfallshandtering, påverkan på naturvärden, samt farhågor från närliggande föreningsverksamhet om möjliga klagomål från nya grannar om bullerstörning. Barn- och utbildningsnämnden påtar behovet av fler förskoleplatser och grundskoleplatser i närområdet.

1. LÄNSSTYRELSEN 2025-04-08

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 3956-2022, daterat den 14 juni 2022.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med en blandning av friliggande villor, sammanbyggda småhus och flerbostadshus, samt dammar för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet. Det nya bostadsområdet ska ha en småskalig och naturnära karaktär, där byggnader och gata tillsammans skapar samlade gaturum, varsamt inpassade i den omgivande terrängen. För att främja den naturnära karaktären, naturvärden och rekreativa värden, är ambitionen att bevara befintlig skog i de delar som inte påverkas av större markarbeten, samt att i möjlig mån återställa med ny vegetation.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas. Detta på grund av bullersituationen, se nedan.

Trafikbuller

Bullerutredningen har reviderats sedan samrådet. Utredningen visar hur en bullervall gör att bostäderna klarar 60 dBA vid fasad, bullervallen har säkerställts i detaljplanen. För att radhusen närmst vägen ska klara 50 dBA vid uteplats föreslås skärmar i anslutning till radhusen. Dessa har inte säkerställts i detaljplanen.

Rådgivande synpunkter

Strandskydd

Länsstyrelsen kan inte se på plankartan var linjen för strandskyddat område (som nu upphävs) går. Tidigare synpunkter om pumpstationen bemöts inte i samrådsredogörelsen, så länsstyrelsen tolkar det som att anläggningen flyttats utanför strandskyddat område. Det är dock svårt att utläsa av plankartan eftersom gränsen för strandskyddet inte framgår. I övrigt har tidigare synpunkter avseende strandskyddet i stort sett tillgodosetts.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att inskickat underlag har redogjort för påverkan på naturvärden samt vattenföring på ett tillfredsställande sätt. Vi instämmer med sökanden att denna påverkan får ses som ringa i sammanhanget, och att föreslagen rening av

dagvatten inte riskerar att påverka miljökvalitetsnormerna. Eftersom Kvicksandsbäcken inte är en vattenförekomst så är närmaste recipient S m Hallands kustvatten (WA68121347). En marginell ökning av vissa parametrar sker efter rening, medan andra parametrar minskar mot dagsläget. Hårdgörande och byggnation sker endast i de minst lämpliga områdena för grod- och kräldjur medan nya våtmarker anläggs i de fuktigare delarna. Länsstyrelsen bedömer därför att ingen betydande negativ påverkan kommer att ske på populationerna av dessa, och därför krävs inte dispens från artskyddsförordningen.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en planbestämmelse som gäller generellt i hela planområdet, om att uteplats ska anläggas på tyst sida, alternativt uppföras bullerskyddad. Intentionen är att medge olika sätt att lösa det på. Bullerutredningen visar exempel på hur trafikbullerförordningens riktvärden kan uppnås och andra lösningar är tänkbara. Till exempel kan avskärmning uppnås genom annan placering av bostadshus eller komplementbyggnader. Den tillkommande regleringen innebär att frågan prövas i bygglovsskedet.

Som framgår av planhandlingarna upphävs strandskydd endast inom allmän plats. All kvartermark, även kvartermark för pumpstation, ligger helt utanför nuvarande strandskyddat område.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2025-03-20

Trafikverkets tidigare framförda synpunkter har bemötts och vi har därmed inget att invända.

Kommentar: Noteras.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2025-04-09

Bestämmelse om utnyttjandegrad

Bestämmelserna om största byggnadsarea av egenskapsområdet kan försvåra att kvarteret kan delas upp i obebyggda fastigheter eftersom byggrätten inte kan garantieras för fler än en fastighet. I denna situation är det lämpligt att knyta utnyttjandegraden till fastighet och inte enbart egenskapsområdet exempelvis genom att skriva ”största byggnadsarea är x % av fastighetsarean inom egenskapsområdet/användningsområdet”.

Kommentar: Planbestämmelser som reglerar största tillåtna byggnadsarea ändras från procentsats till preciserat antal kvadratmeter för respektive kvarter och respektive typ av bostadshus.

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2025-03-26

Fastigheten Skrea 6:164 är en del av området Lunnaslätt – Skrea motell, vilket omnämns i den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad. Området i sin helhet beräknas kunna inrymma cirka 100 bostäder men även kunna inrymma service och kontor. Den fördjupade detaljplanen anger också att det kan bli aktuellt med en förskola inom området. Barn- och utbildningsnämnden konstaterar att den föreslagna detaljplanen ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen.

Förskolan

Området ligger idag inom Söderskolans geografiska område vari fristående förskolor står för merparten av den totala kapaciteten för verksamheten. I dagsläget bedöms den samlade kapaciteten något överstiga behovet av platser, men då ca 75 procent av platserna finns hos fristående huvudmän äger kommunen inte rådighet över planeringen för dessa. Av den anledningen ser barn- och utbildningsnämnden att en etablering av ca 70 bostäder kommer driva på behov av en etablering av en kommunal förskola i området. Barn- och utbildningsnämnden vill därför påtala ett behov av att mark för förskola planläggs i området eller i områdets närhet.

Grundskolan

Söderskolans upptagningsområde omfattar Heberg, Årstad, stora delar av Skrea samt kustområdena sydväst om Heberg. I området finns idag cirka 360 individer i åldrarna 6–12 år. Ungefär en tredjedel av dessa väljer också att gå i Söderskolan, medan övriga väljer Hjortsbergsskolan, Skrea skola eller annan skola närmare Falkenberg. De som väljer Söderskolan är i stort sett uteslutande boende i Heberg, Årstad eller i kustområdena medan elever boende i Skrea väljer annan skola. Det kan därför antas att elever boende i detta planområde kan komma att önska plats i de skolor övriga boende i Skrea gör.

Barn- och utbildningsnämnden har framfört behov av att etablera nya platser i grundskolan i Falkenbergs tätorts södra del. En av anledningarna är att möta det ökade behov av platser som följer av denna och kommande bostadsetableringar i området. Barn- och utbildningsnämnden konstaterar därmed att detta behov understryks med denna detaljplan.

Kommentar: Det aktuella planförslaget innehåller inte kvartersmark för förskola. Synpunkt om behovet av förskola i närområdet och nya grundskoleplatser förmedlas vidare för att fångas upp i annan planering.

2.4 Bygglovsnämnden 2025-04-08

Bestämmelsen p1 kan uppfattas som otydlig med meningen ”Bestämmelsen gäller endast mot annan kvartersmark, ej mot allmän plats.” Om avsikten är att alla hus får placeras i direkt anslutning mot allmän plats är bestämmelsen inte otydlig, uppfattas då bara som ovanlig inom kommunen. Om avsikten är att den meningen endast ska gälla för par-, rad- och kedjehus behöver bestämmelsen omformuleras.

Bestämmelsen p1 kan skrivas som en generell egenskapsbestämmelse för kvartersmark då den förekommer inom samtliga byggrätter.

Det uppfattas bli otydligt att utnyttjandegraden med byggnadsarea för par-, rad- och kedjehus ska gälla generellt för hela området när de inte får byggas överallt i området. En sådan generell bestämmelse bedöms också gå i konflikt med bestämmelsen e4 som bara tillåter en byggnation på 60 kvadratmeter. Generella bestämmelser ska inte utformas att gälla specifika byggnationer som inte får uppföras inom hela området.

Kommentar: Utöver bestämmelsen p1 så finns prickmark längs användningsgräns mot allmän plats. I några lägen är prickmarken 3 meter bred. Bestämmelsen p1 gäller endast inom kvartersmark för bostadsändamål, inte inom kvartersmark för tekniskt ändamål, och kan därför inte skrivas ut som en generell bestämmelse.

Planbestämmelser som reglerar tillåten byggnadsarea har setts över för att bli tydligare.

2.5 Falkenbergs Bostads AB 2025-03-26

Yttrande: Fabo ser mycket positivt på uppförande av detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

2.6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2025-04-09

Yttrande: Förvaltningen har i nuläget inget att invända mot förslag till detaljplan.

Kommentar: Noteras.

Information dagvatten

Om det anläggs nya dagvattendammar ska detta anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden 6 veckor innan påbörjat arbete med anläggningen.

Kommentar: Informationen noteras.

2.7 Räddningstjänsten 2025-03-12

- Brandposter skall anläggas enligt direktiv i Svenskt Vatten P114 Distribution av dricksvatten. Inbördes avstånd mellan brandposter om max 150 meter.
- Vändplatser skall vara tillräckligt stora för större fordon att vända på.
- Dagvattendammen bör göras tillgänglig för räddningstjänsten att hämta vatten från. Djup vid anöringspunkt skall vara tillräckligt för att räddningstjänstens utrustning kan användas.

Dagvattendammar i Falkenbergs kommun kan komma att behöva använda som vattenreservoarer i kris eller krigssituationer då brist kan råda på dricksvatten och det inte är lämpligt för räddningstjänsten att belasta dricksvattensystemet.

Kommentar: Vändplats är utformad för fordon för avfallshämtning, typfordon Los.

Inspel om dagvattendammen förmedlas vidare till projektgruppen för att hanteras vidare i fortsatt arbete med projektering.

2.8 Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2025-04-25

Arbetsutskottet föreslår kultur-, fritids- och tekniknämnden besluta

1. Tillstyrka planförslaget.

Motivering av beslut

Planområdet avgränsas i söder av väg 767 som har statlig väghållning och i norr av väg 659/Skreavägen som har kommunal väghållning.

Närmsta livsmedelsbutik ligger vid Kristineslättallén ca 3 km från planområdet och närmsta vårdcentral ligger ca 1 km från området. Övrig kommersiell service finns vid Hjortsberg centrum, drygt 3 km från området via GC-väg. I närheten av planområdet finns även privata alternativ till förskola och skola. I direkt anslutning till

området finns även busshållplats som får utrymme till väderskydd. Det senare innebär möjlighet till att fler väljer att åka kollektivt.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats - exploatören bekostar iordningsställande av gata, park, natur inkl. bussfickor, passager mm.

Infrastruktur

Planområdet angörs med bil från Skreavägen via två nya infarter. För att förhindra fler direktutgifter och förstärka trafiksäkerheten på befintlig GC-bana, föreslås ett utfartsförbud mellan kvartersmark och Skreavägen. Utrymme skapas för att flytta befintliga busshållplatser på Skreavägen åt sydöst, för att öka närheten till kollektivtrafik för planerade nya bostäder på båda sidor om Skreavägen. Avsikten är att motsvarande utrymme för hållplats tillgodoses i pågående detaljplan norr om Skreavägen.

Nya gator inom planområdet planläggs som lokalgata för blandtrafik med bredden 7 meter. KFT förutsätter att vägområdet lokalgata blir 7 m och belyst. Området ansluter till befintlig GC-väg på södra sidan om Skreavägen. På bostadsgatorna sker GC-trafik blandat med biltrafiken. För ett mer finmaskigt och genare GC-nät planläggs ett par kortare sträckor GC-väg, dels ut till den planerade nya busshållplatsen vid Skreavägen, dels mellan kvartersmark för bostäder i planområdets östra del. Korsningen trafiksäkras för GC-trafik med två nya passager, dels över Skreavägen, dels över infarten/lokalgatan från Skreavägen. I söder anläggs en bullervall längs en del av väg 767. P-normen kan uppfyllas på kvartersmark.

Vid exploatering av området ska nya ledningar för vatten, spill och dagvatten byggas ut och ingå i VIVAB:s verksamhetsområde. En dagvatten- och skyfallsutredning med förprojektering av dag-, spill- och vatten-ledningar har tagits fram. Dagvatten från den planerade bebyggelsen leds först till en mindre sedimentationsdamm, sedan vidare till en större fördröjningsdamm, med ett reglerat utflöde till Kvicksandsbäcken. Dagvattensystemet dimensioneras för ett 20-årsregn. Vid skyfall översvämmas ytan närmast runt dammarna, innan vattnet avrinner vidare. Marken inom planområdet höjdsätts så att avrinning sker ytledes mot dammarna vid kraftigare regn. Dagvattenutredningen visar att tillräcklig fördröjning och rening uppnås med de planerade åtgärderna. Med tanke på de höga grundvattennivåerna i området bedöms det inte lämpligt med källare.

Park och Natur

Yta för en B-lekplats, 3000 kvm är inarbetad i planhandlingarna och bedöms kunna planeras och utföras enligt riktlinjerna i Program med riktlinjer för utomhuslek, Falkenberg. Släntlutning och gestaltning av dammen blir viktigt för att detta ska kunna vara en del av lekområdet. Lekområdet skall därför projekteras parallellt med att man tar fram handlingar för dagvattendammen.

För att möjliggöra att planerad lekplats kan nyttjas av boende i omkringliggande bostadsområde och planerade bostäder (området Skrea 29:1) är det positivt att man planerar att anlägga en säker passage över Skreavägen.

Området består idag av uppvuxen sammanhängande skog. När området exploateras och skogen gallras för att möjliggöra för exploatering finns risken för att det bestånd av skog som lämnas kvar blir instabilt och vindkänsligt. Risker för att träd faller vid starka vindar efter gallring är stor. Det råder också en osäkerhet hur markvattennivåerna påverkas när stora delar av vegetationen försvinner, vegetation som idag balanserar vattenförhållanden genom vattenupptagning och fotosyntes. I

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Skrea 6:164

6 (15)

exploateringen blir det därför viktigt att arbeta med succession i skogsområdet för att återskapa naturvärden så som man beskriver i planbeskrivningen. Det gäller både skogsbeklädda partier och nya ytor kring dagvattendamm och diken.

Biologisk mångfald är en förutsättning för många ekosystemtjänster och det är därför viktigt att bevara den del av naturmarken som går att bevara. Naturvärdesbedömningen redovisar ett område sydöst om Kvicksandsbäcken som bedömts ha naturvärdesklass 3, påtagligt biotopvärde. Utöver framtagen NVI och inmätning av värdelement, är det viktigt att det tidigt i projekteringsfasen genomförs en noggrannare trädinventering i syfte att identifiera och bevara befintliga, värdefulla träd, trädbestånd och övriga naturvärden. De stora delar naturmark som försvinner i samband med exploateringen ska kompenseras i den utsträckning som är möjlig inom samtlig mark som planläggs som NATUR- och PARK-mark. Genomförd naturvärdesinventering redovisar ett antal åtgärder som ska beaktas i exploateringen och ett krav som ställs är att på nya ytor, så som den föreslagna bullervallen planteras med naturlig plantering. Detta bör förtydligas genom att skrivas in på plankartan. Naturlika planteringar är också det mest ekonomiskt fördelaktiga driftsalternativet över tid.

Planen föreslår en generell höjning av marken för bostadstomter. Marknivåhöjning och slänter är hanterade inom kvartersmark, vilket är positivt. En konsekvens av detta blir dock att det kommer vara svårt att spara befintlig vegetation på kvartersmark.

Idrott och Fritid

Falkenbergs kommuns Strategi för rörelse och idrott anger bl a att kommunen ska främja ett starkt och varierat föreningsliv, öka utbud och tillgänglighet till platser för egenorganiserad aktivitet, främja ett rikt och tillgängligt friluftsliv samt systematiskt planera för en relevant tillgång på anläggningar och miljöer för rörelse, idrott och friluftsliv.

Planen ger möjligheter i linje med strategin bl a utifrån att inom planområdet planera en mindre bollplan och/eller utegym inom område avsedd för PARK. Vidare framhålls att det ska finnas goda förutsättningar för både naturvärden och rekreativa värden att utvecklas på sikt.

Från planområdet nås bl a Slättens motionsspår samt ett flertal föreningsanläggningar (Skrea IF, Falkenberg Golfklubb, Falkenbergs Brukshundsklubb) inom ett relativt kort avstånd, några av dessa dock med väg 767 som barriär. Noteras också att Falkenbergs Golfklubb och Skrea IF inte yttrat sig i samrådsredogörelsen.

Illustrationskartan bör uppdateras så den stämmer överens med plankartan avseende park och natur.

Ekonomi

Exploatören bekostar iordningsställande av allmän platsmark inklusive bussfickor, säkra passager mm.

Tillkommer för förvaltningen: Kostnader för drift- och underhåll av allmän platsmark samt etableringskostnad.

Kommentar: Falkenbergs kommun kommer ha rådighet över allmän platsmark och därmed bland annat arbete med succession i skogsområdet och naturlig plantering på vall. Det bedöms inte nödvändigt att reglera på plankartan om naturlig plantering på vall.

Illustrationsplanen är utformad i enlighet med Plan- och strategienerhetens mall. Eventuellt behov av att justera illustrationsplanen ses över.

Innan antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas, som behandlar fördelning av kostnader för genomförandet.

2.9 VIVAB 2025-04-09

Vatten och avlopp

Komplettera i planbestämmelse under egenskapsbestämmelser för allmänplats:
Inget marklov krävs för dagvattendamm.

Förtydliganden i planbeskrivningen under avsnittet, 7 *Genomförande av planförslag* under nedan rubriker:

Fastighetsrättsliga frågor, Avtal

Textstycket avseende att det skall tecknas avtal mellan Favrab och exploatör/markägare för utbyggand av VA-nätet är inte längre aktuellt och ska därav tas bort.

Ekonomiska frågor, VA-avtal

VA-avtal kommer inte längre vara aktuellt för planen. Hela rubriken och dess text-innehåll, VA-avtal ska därmed tas bort.

Ekonomiska frågor, Utbyggnad och drift vatten och avlopp

Ta bort texten gällande att exploatören bygger ut VA-nätet med tillhörande anordningar för området, då detta inte längre kommer att vara aktuellt. Komplettera textstycket med följande: *När ledningssystemet är utbyggt och besiktigats erlägger exploatören VA-anslutningsavgifter för obebyggd fastighet till Falkenbergs Vatten & Renhållning AB (Favrab) i enlighet med Favrab vid det aktuella tillfället gällande taxa. Tillkommande avgift för bostadsenheter erläggs i samband med att fastigheten bebyggs, i enlighet med Favrab vid det aktuella tillfället gällande taxa.*

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

Avfallshantering

Avfallsutrymmen/kärl ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vägar ska ha en bredd på minst 4,0 m och frihöjd på 4,7 m. 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.

Fr.o.m. 2027 ska hämtning av förpackningar ske fastighetsnära. Det innebär att avfallsutrymmen behöver anpassas för detta. 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: Planbestämmelse om ändrad lovplikt införs inte. Text i planbeskrivningen ses över och uppdateras.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Weum Gas AB, 2025-03-26

Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda området och därmed inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

3.2 EON Energidistribution AB, 2025-03-11

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

Kommentar: Noteras.

3.3 Svenska Kraftnät, 2025-03-14

Svenska kraftnät 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 regionnätledningarna i närheten och regionnätägaren bör i så fall höras i samrådet.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till nätutvecklingsplanen 2024-2033.

Kommentar: Informationen noteras. Falkenberg energi har ingått i granskningskretsen.

3.4 Swedegas AB, 2025-03-26

Yttrande: Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda området och därmed inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

3.5 Vattenfall AB, 2025-03-12

Yttrande: Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar: Noteras.

3.6 Ellevio AB, 2025-03-11

Yttrande: Ellevio har inget att erinra gentemot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

3.7 Falkenberg Energi Elnät AB, 2025-05-15

FENAB ser mycket positivt på uppförande av detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2025-03-20

Bevara skogen och naturen för att skydda det lokala ekosystemet och djurlivet. Fokusera på att bygga mindre och förbättra området i stället som i sin tur medför minskad påverkan på miljön. Upprätta en biologisk mångfald som bidrar till bättre luftkvalitet.

Tänk långsiktigt och överväg framtida generationers behov av natur och grönområde. Gör området mer attraktivt för hundägare som vistas vid eller närheten av brukshundsklubben. Ökad bebyggelse leder till mer trafik som påverkar miljön och boende i området. Att bevara småskaliga områden utan omfattande bebyggelse är en viktig fråga för många samhällen, särskilt med tanke på den ökade urbaniseringen och dess påverkan på miljön och livskvaliteten.

Kommentar: Området bedöms lämpligt för bostadsändamål och planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planförslaget är förenligt med Falkenbergs kommuns fördjupade översiktsplan, där grönstruktur och andra miljöfrågor behandlas i ett större perspektiv. Planförslagets natur- och parkmark bildar en grön kil som även fortsatt kommer ingå i den större grönstrukturen, med både naturvärden och rekreativvärden.

Den planerade exploateringen är förhållandevis småskalig och bedöms inte medföra någon större trafikstring.

4.2 Loiterer MC Falkenberg, Skrea 6:61 2025-04-07

Loiterer MC/Falkenberger MC äger fastigheten Skrea 6:61, som gränsar till den planerade detaljplaneändringen på Skrea 6:164. Av outgrundlig anledning har inte Falkenbergs Kommun ansett oss som sakägare i frågan. Då vår fastighet ligger i direkt anslutning till det planerade bostadsområdet, endast åtskilt av väg 767 anser vi oss i högsta grad vara sakägare. Loiterer MC/Falkenberger MC flyttade till Skrea 6:61 år 1991, och sedan drygt 25 år äger vi fastigheten.

Vatten/dagvatten

I planebeskrivningen utläses: ”Stora delar av marken är sank med grundvatten nära markytan.”

I Kulturmiljö Hallands undersökning av området: Arkeologisk utredning 2022, Mats Nilsson, Skrea 6:45-2 kan utläsas: ”Översandningslagrets mäktighet kunde inte fastställas vid utredningen på grund av grundvattennivån.” samt ”Utredningsområdet tolkas som att det i förhistorisk tid var för sankt och för lågt liggande i terrängen för att vara lämpligt för boplatsetableringar.” Samma observationer har legat till grund för karttecken på Orienteringskartan (bild 1 som bifogas i yttrandet). Alla tycks alltså vara överens om att det är ren sankmark man vill omvandla till bostadsmark. Vattenutredningen handlar enbart om Skrea 6:164, men hur kommer ett förmodat ökat vattenflöde från planområdet att påverka fastigheterna nerströms? Vi ifrågasätter Kommunens vattenplan och kräver att en ny utvidgad utredning görs där fastigheter nedströms tas med i beräkningarna.

Hur kommer ett eventuellt ökat vattenflöde att påverka Kvicksandsbäcken på sydvästra sidan av väg 767? Hårdläggs en stor del av en sankmark verkar det obegripligt att det vid häftiga regn inte skulle öka riskerna för översvämning nedströms? En större mängd träd kommer att tas bort, vilket även det med största sannolikhet kommer att öka vattenflödet i Kvicksandsbäcken, det går ej heller att utläsa om man tagit hänsyn till denna sidoeffekt. En fullvuxen björk konsumerar ca 800 liter vatten/dygn. Det torde röra sig om flera hundra träd som försvinner, vilket såvitt vi kan förstå måste öka vattenflödet i Kvicksandsbäcken med många kubikmeter per dygn? Vattendraget i det planerade området på Orienteringskartan (bild 1) som ligger närmast väg 767 mynnar ut i kulverten, vilken på vår sida av väg 767 blir en bäck, och denna bäck avgränsar vår fastighet i sydost. Denna bäck ligger vid större regnmängder redan i dagsläget på gränsen till att översvämmas, vilket i så fall skulle ge kraftiga problem på vår fastighet.

Nämnda vattendrag på bild 1 visar dessutom en diskrepans mellan Orienteringskartan och karta "G_Skrea_6_164_illustrationskarta" i planförslaget. Som det ser ut har man inte tagit hänsyn till vattendragets faktiska läge, utan ritat det på annat sätt på "G_Skrea_6_164_illustrationskarta"?

Figuren i bild 2 som bifogas i yttrandet är hämtad från "S_Skrea 6_45_Dagvatten- och skyfallsutredning 20220504"

Ur utredningen: "Figuren påvisar att markflödena inom området avrinner till Kvicksandsbäcken samt även till Trafikverkets dike längsmed den sydvästra planområdesgränsen." Det är alltså nämnda dike som sedan via kulvertering under väg 767 bildar bäcken som gränsar till vår fastighet. Våra farhågor är alltså stora för att en detaljplanering för bostäder på Skrea 6:164 skulle kunna orsaka översvämning både på vår fastighet och andra områden i närheten. Inte minst då bäcken som direkt gränsar till vår fastighet senare mynnar ut i Kvicksandsbäcken, och enär lutningen är svag skulle ett förhöjt flöde i Kvicksandsbäcken om än kortvarigt kunna bli katastrofalt för vår del.

Utdrag från "LÄNSSTYRELSEN, 2022-06-14, Råd enligt 2 kap. PBL och annan lagstiftning": "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." Ingen sådan kontakt har tagits med Falkenberger MC/Loiterer MC från Falkenbergs Kommuns sida.

I "DAGVATTENUTREDNING SKREA 6:164 (fd 6:45) | 165002" utläses: "Tydliga skötsel- och underhållsplaner med regelbunden kontroll och underhåll av dagvattensystem och fördröjningsanläggningar. En periodisk skötsel är viktig för att säkra dess långtidsfunktion. Igensättning av olika delar reducerar kapaciteten samt ökar risken för problem med lokal översvämning och vattenrelaterade skador. Särskilt viktigt är det med underhåll och kontroll av brunnar och ledningar i lågpunkter där det är extra viktigt att vattnet kan rinna undan."

Garanteras vi av Falkenbergs Kommun att ovanstående kommer att utföras i framtiden? Även detta kan på sikt ställa till problem för vår fastighet, då planområdet ligger uppströms.

Naturvärden

I planförslaget utläses: "Kvicksandsbäcken har tidigare bedömts ha naturvärdesklass 3, men den bedömningen består inte efter påverkan av den schaktning som skett för att undersöka befintlig ledning och underhålla bäckfåran. Tidigare har ett

bestånd av revlumner, som är fridlyst, noterats i närheten av bäcken, men inte vid senare inventering. Beståndet kan ha påverkats av de markarbeten som har utförts.” I ”Detaljplan för Skrea 6:45, Undersökning om planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan” utläses ”Längst vattendraget hittades revlumner (*Lycopodium annotinum*) som genom artskyddsförordningen är fridlyst. Inom området finns även ett tidigare fynd av Etternässla (*Urtica urens*) som är en nära hotad art. Innan man börjar försöka driva igenom planförslaget har alltså bäcken naturvärdesklass 3. Det finns bestånd av revlumner. Därefter schaktar man bort dessa ”problem” för att kunna få planförslaget godkänt? Det här borde vara straffbart och polisanmälas, snarare än att man fortsätter att försöka driva igenom planförslaget? I Häckfågelinventeringen utläses: ”cirka 17-19 arter bedöms häcka inom eller alldeles i anslutning till området.”, ”Två rödlistade fågelarter bedöms häcka inom inventeringsområdet; grönfink (EN) och svartvit flugsnappare (NT). Svartvit flugsnappare är nära hotad (NT) enligt SLUs rödlistning. Grönfinken är starkt hotad (EN) och har minskat kraftigt de senaste 10 åren på grund av en parasitsjukdom.” samt ”Vid den första inventeringen i april sågs skogsduva och spillkråka överflyga området. Inom inventeringsområdet finns även flera spår i döda högstubbar och torrakor av spillkråka. Skogsduvan är en prioriterad art enligt skogsstyrelsen och spillkråkan är både nära hotad i SLUs rödlistning, en prioriterad art enligt skogsstyrelsen och upptagen i bilaga 1 i EU:s fågeldirektiv. Spillkråkan ska alltså ges särskilt skydd, hur påverkas den av den planerade bebyggelsen? Området har dessutom alltså ett allmänt rikt fågelliv, vilket naturligtvis underlättas av områdets nuvarande karaktär av sankmark.

Mer ur Häckfågelsinventeringen: ”I nuläget är planerade bostäder belägna inom de områden där flera av de mervärdefulla/ovanliga fågelarterna häckar/födosoöker (se figur 6). För att på ett säkert sätt inte påverka dessa arters häckning/viloplatser bör bostäder inte läggas inom den östra delen av utredningsområdet.” Så vitt vi kan förstå av Illustrationskartan är det definitivt planerat bostäder i den östra delen av utredningsområdet, vilket i så fall går stick i stäv med Häckfågelsinventeringens slutsatser? Knappt

Buller

Ur Häckfågelsinventeringen: ”Det finns dock en bullerpåverkan från Göteborgsvägen som löper längsmed områdets sydvästra avgränsning som kan göra att vissa arter väljer bort området som häckningslokal. Skogen har dock en barriäreffekt mot vägen som minskar påverkan längre in i skogen.” Ur Trafikbullerutredningen: ”Åtgärd krävs för att klara riktvärdet 60 dBA vid fasad för alla bostadsbyggnader. Den åtgärd som dimensionerats för att klara riktvärdet är en bullerskyddsvall som är 80 meter lång och som högst 1,6 meter relativ vägbana.”

Enligt Illustrationskartan förefaller det som att stora delar av skogsbarriären i den väst- sydvästra, delen av området tas bort (där dammen planeras), eftersom dammen/dammarna kräver det. Har dessa åtgärder beaktats av bullerutredningen? För FalkenbergerMC/Loiterer MC:s del är det till stor nackdel att dessa träd tas bort. Samma sak gäller enligt Häckfågelsinventeringen för fågellivet i området. Ju större barriär mellan vår fastighet och det planerade bostadsområdet, ju mindre risk blir det att vår verksamhet kommer att störa våra eventuella nya grannar. Vid samtal med kommunen i ärendet fick vi svaret: ”Vi ger alltid rådet att informera grannarna när man planerar någon störande verksamhet.”. Det rådet är så uppenbart imbecillt att det inte ens borde behöva bemötas. 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 både högre och längre än i Trafikbulerutredningens förslag (d v s hela planområdes längd mot väg 767), 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. Fastighetskonsekvensbeskrivning Det har tagit Falkenbergs Kommun tre (3) år från Samrådsförfarandet till ett färdigt Detaljplaneförslag. Kommunen skriver i Samrådsredogörelsen: ”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). Som ordförande i Falkenberger MC/Loiterer MC har jag vid flera tillfällen under de gångna tre åren sedan samrådsförfarandet kontaktat Falkenbergs Kommun både via mail och telefon för att få veta hur det går med den planerade ändringen av detaljplanen i området. Inte någon gång har det informerats specifikt om vad det innebär för vår fastighet. Efter tre (3) år kommer det ett färdigt planförslag, som vi därefter får endast en (1) månad att svara på, med en i det närmaste oändlig mängd dokument som behöver läsas igenom, och dessutom förstås under denna korta tidsrymd. Därför drar vi slutsatsen att Falkenbergs Kommun inte står för sin egen formulering: ”Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/samfälligheten”

Slutsats

Med ledning av ovanstående yrkar Falkenberger MC/Loiterer MC, såsom ägare av fastigheten Skrea 6:61 på avslag för Detaljplaneförslaget i sin helhet. Skulle man trots detta gå vidare med detaljplanen yrkar vi på följande:

- Att Falkenberger MC/Loiterer MC i fortsättningen anses som sakägare i frågan såsom ägare av grannfastigheten Skrea 6:61.
- Att vid fortsatt planering garanteras det av Falkenbergs Kommun att Kommunen står för eventuella kostnader för översvämningar på fastigheten Skrea 6:61 som anses vara orsakade av planens genomförande.
- Att bullervallar vid fortsatt planering utförs enligt våra önskemål ovan under rubriken ”Buller”.

Kommentar: Sakägarkretsen utökas.

En viktig utgångspunkt för dagvatten- och skyfallsutredningen är att exploateringen inte får medföra ökade flöden i Kvicksandsbäcken. Beräkningar framgår i utredningen. Utredningen redovisar hur dagvatten ska fördröjas och även hur större volymer vid skyfall ska hanteras, för att inte förvärra situationen nedströms. Detta redovisas även i planbeskrivningen och utrymme för dagvattenhantering regleras på plankartan.

Illustrationsplanen visar inte nuläget, utan de planerade förändringarna. Nuläget framgår av grundkartan som utgör bakgrunden i plankartan. På illust-

rationskartan redovisas planerade förändringar. Nuläget och planerade förändringar framgår även av flertalet kartor och illustrationer i planbeskrivningen.

Beståndet av revlumner som påträffades vid den tidigaste inventeringen antas ha försvunnit oavsiktligt i samband med att markägaren har schaktat i området för att se över skicket på den befintliga kulverten. Revlumner är en skyddad art, men det hade kunnat sökas dispens för att genomföra detaljplanen.

Efter samrådet har flera kompletterande naturvärdesinventeringar utförts. Resultaten av dessa redovisas i sammanfattad form i planbeskrivningen, tillsammans med bedömning om påverkan och vilka skyddsåtgärder som planeras. Under granskningen har länsstyrelsen yttrat sig om att påverkan på naturvärden ses som ringa i sammanhanget.

För att kunna genomföra detaljplanen kommer skog behöva tas ner. Det behövs både för den nya bostadsbebyggelsen och för att anlägga dagvattendammar och bullervall. Ambitionen är att bevara befintlig växtlighet där det är möjligt och även att plantera nytt.

Fastigheten Skrea 6:61 ligger utanför planområdet och berörs inte av plankartans regleringar. Ett flertal utredningar ligger till grund för planförslaget. Innehållet i dessa redovisas sammanfattat och överskådligt i planbeskrivningen.

Synpunkter som kom in under samrådet har beaktats i det fortsatta planarbetet och har besvarats i samrådsredogörelsen.

Falkenbergs kommuns bedömning är att planhandlingarna uppfyller kravet om tydlighet.

5. ÖVRIGA

5.1 Privatperson 1, 2025-04-08

Vi vill framföra vår åsikt att Lyckans väg bör stängas för genomfartstrafik. Redan nu innan den planerade nya bebyggelsen är trafiksituationen besvärlig med skymsikt över krönet. Vi föreslår att trafik från det nya området leds söderut mot Strandvägen och att trafik från andra sidan krönet leds ut mot Skrea Stationsväg, ingen genomfart för biltrafik.

Kommentar: Lyckans väg berörs inte av detaljplan för Skrea 6:164. Yttrandet vidareföredlas till planarbetet för Skrea 5:4.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbestämmelse tillkommer om att uteplats ska anläggas på tyst sida, alternativt uppföras bullerskyddad.
- Reglering av utnyttjandegrad ses över. Beteckningar och formuleringar på plankartan ändras, men tillåten exploateringsgrad förändras marginellt. Sammanlagt minskas tillåten byggnadsarea med cirka 40 m² jämfört med planförslaget som ställdes ut på granskning.
- Yta i planområdets norra del, som i granskningen föreslogs som allmän plats park, ändras till allmän plats natur, vilket är likt hur det var i samrådet.
- Text om avtal och ekonomi uppdateras.
- Mindre justeringar av illustration och text för ytterligare tydlighet.

Planhandlingarna föreslås antas efter gjorda revideringar.

8. NAMNLISTA

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

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

Sakägare 1 (g)

Falkenberg Brukshundklubb, Källstorp 1:32, Falkenberg (s)

Loiterer MC Falkenberg, Skrea 6:61, Falkenberg (s, g)

Dessa betraktas som sakägare som är berättigade att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget. Dessa kommer sålunda att erhålla meddelande med besvärshänvisning, i enlighet med 5 kap 29-30 § PBL, efter ett eventuellt antagande. Det är mark- och miljödomstolen som vid ett inlämnat överklagande avgör vem som har rätt att överklaga.

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

Upprättad av

Plan- och strategienheten