



**Falkenbergs  
kommun**

Detaljplan för  
**Spetsen 1 m fl**  
Falkenbergs kommun

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

Upprättad 2024-10-15

---

Kommunstyrelseförvaltningen fick 2020-03-17 i uppdrag att upprätta en detaljplan för Spetsen 1 med flera. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2024-05-21 § 100 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2024-05-29 till 2024-06-26 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Samrådet annonserades via kommunens hemsida. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2024-04-18 av Sweco. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter med flera enligt utsändningslista. Ett samrådsmöte hölls 2024-06-13 och cirka 10 personer deltog.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i något redigerat skick (all sakttext finns dock med) för att bland annat uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR. Angivet datum är ankomstdatum. Kommunens kommentarer till inkomna yttranden återfinns efter varje yttrande.

**SAMMANFATTNING**

---

Under samrådet inkom 27 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst höjder, risk för översvämning vid skyfall, markmiljö, kulturmiljö och parkering. Vidare efterfrågas utredningar vad gäller MKB. Frågor har även kommit upp vad gäller befintlig parkeringssituation.

Yttrande:

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

Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### **Risk för olyckor, översvämning och erosion**

#### *Risk för översvämning*

Länsstyrelsen bedömer att risken för översvämning är stor på grund av ökade nederbördsmängder i ett framtida klimat. Möjligheten till infiltration är begränsad eftersom största delen av Spetsen 1 föreslås bebyggas eller hårdgöras.

Vid skyfall (100-årsregn) kan dagvattensystemet inte ta hand om de flöden som uppkommer och dagvattnet kommer då i större utsträckning att avrinna ytledes. Fastigheten bör höjdsättas så att regnvatten vid skyfall leds bort från byggnader. Ny höjdsättning behöver säkerställa att vatten inte kan rinna in på fastigheten från gatan. Detta föreslås enligt dagvattenutredningen tillgodoses genom att den planerade parkeringsytan anläggs på en högre nivå än Halmstadsvägen. För att säkerställa att den bebyggelse som föreslås är lämplig anser Länsstyrelsen att planhandlingarna ska reglera lämpliga nivåer på mark och bebyggelse.

#### *Miljökvalitetsnormer, Riksintressen 3 kap. MB, Riksintressen 4 kap. MB*

I övrigt bedömer Länsstyrelsen att Miljökvalitetsnormer, Riksintressen 3 kap. MB, Riksintressen 4 kap. MB ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. Beträffande uppfyllande av miljökvalitetsnormer, se yttrande under rubrik Naturmiljövärden.

Vad gäller Riksintressen 3 kap. MB anges det att ” Planområdet omfattas av hushållsbestämmelserna för friluftsliv (MB kap 3 § 5), det rörliga friluftslivet” Länsstyrelsen konstaterar utifrån planeringskartan att endast en mindre del av området i sydväst berörs av detta riksintresse.

### **Länsstyrelsens synpunkter - *råd* enligt 2 kap. PBL**

#### *Naturmiljövärden*

Dagvattenutredningen har beräknats på 20-årsflöde. I och med klimatförändringar förväntas nederbördsmängden öka. Kommunen bör åtminstone beräkna på ett 100-årsregn. Utifrån en uppdaterad redovisning kan en bedömning av miljökvalitetsnormerna för vatten samt miljöpåverkan på natura 2000-området Åtran (recipient) göras. Enligt tabell 8 och 9 i dagvattenutredningen beräknas fosfor att öka vid framtida markanvändning. Länsstyrelsen saknar en beskrivning vad det är som orsakar denna ökning.

#### *Kulturmiljövärden*

Detaljplanen reglerar bevarandet av byggnader på Spetsen 3 med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelse och utökad lovplikt, vilket är positivt.

Kommunen bör dock ha som rutin att alltid utföra en antikvarisk undersökning av befintlig bebyggelse när detaljplaner tas fram som innefattar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller områden inom kulturmiljöprogram. Antikvarisk kompetens är även en tillgång i samband med formulering av lämpliga planbestämmelser.

Informationen om bebyggelsen på Spetsen 3 bör ses över. Det bör också finnas foton i planbeskrivningen för att illustrera vad det rör sig om för byggnader och för att det ska gå att förstå vilka karaktärsdrag som planbestämmelserna hänvisar till. Kyrkobyggnaden från 1970-talet är den östra delen av byggnaden med den mycket tidstypiska utformningen med brant sadeltak. Byggnaden västerut är äldre. Denna byggnad är enligt obekräftade uppgift ett så kallat jordhus, ett hus uppfört av packad eller lerblandad jord utan bindemedel som kalk, vilket är en ålderdomlig och sällsynt teknik. På grund av detta har byggnaden också kallats Villa Terra (terra – italienska för jord eller mark). Mer information om byggnaden kan finnas i kommunens bygglövsarkiv, hos något av museerna i länet eller hos hembygdsföreningen. Mellan 1945–1967 ska byggnaden ha fungerat som semesterhem för kvinnor, under Svenska Landsbygdens kvinnoförbunds regi.

Det finns också en byggnadsdel söderut som är sammankopplad med den äldre byggnaden. Eftersom både beskrivning och foton saknas går det inte att utläsa vad detta är för byggnad och om den är samtida med kyrkan eller mer sentida. Samtliga tre byggnadsdelar skyddas av både rivningsförbud och samma varsamhetsbestämmelse. Det bör ses över om detta är motiverat.

Varsamhetsbestämmelse k1 bör förtydligas. Skriv arkitektoniska och kulturhistoriska värden i stället för nuvarande formulering. Eftersom hänsyn ska tas till de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena ska det framgå i planbeskrivningen vad dessa värden utgörs av. Som nämnts ovan kan foton hjälpa till att illustrera detta. Ett alternativ är att bättre precisera i varsamhetsbestämmelsen vilka karaktärsdrag som ska bevaras. Andra delen av bestämmelsen kan tolkas som att befintligt material ska bevaras, och då är det en bestämmelse om skydd av kulturvärden. Läs mer om varsamhetsbestämmelser och kulturvärden hos Boverket PBL Kunskapsbanken Varsamhet - PBL kunskapsbanken - Boverket.

Planbeskrivningen redogör för att planområdet ligger inom ett område med stora kulturmiljövärden och att det också gränsar till kulturmiljöprogramsområden, vilket gör att en exploatering inom området kommer att påverka kulturmiljön. Det konstateras att ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en lokal påverkan på i synnerhet de utpekade värdena i kulturmiljöprogrammet. Vad denna påverkan är och vad konsekvenserna blir bör beskrivas tydligare.

Runt tio fastigheter inom och i närheten av planområdet har tidigare bedömts ha kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det står i planbeskrivningen att planerad flerbostadsbebyggelse ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse. Det bör framgå tydligare hur utformningsbestämmelserna gör den planerade bebyggelsen mer anpassad till befintlig bebyggelse, kulturvärden på platsen och stadsbilden.

Utformningsbestämmelse fl utgår tydligt från platsens kulturhistoriska karaktär vad gäller fasadkulör. Det kan med fördel exemplifieras i planbeskrivningen vad som menas med att fasadkulör ska anpassas till och harmoniera med omgivande bebyggelse. Kommunen kan också fundera på om bestämmelsen kan förenklas och bara uttrycka vilka typer av fasadkulörer som är tillåtna, om denna reglering anses motiverad.

### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar berörs av den aktuella planen. Marken är i huvudsak redan ianspråktagen. Länsstyrelsen har inga erinringar ur fornlämningssynpunkt.

#### *Förorenad mark*

Länsstyrelsen noterar att inga halter över KM har påträffats på planområdet. Länsstyrelsen anser dock att undersökningen behöver kompletteras för att även omfatta högflourerade ämnen (PFAS) då dessa inte har beaktats i tidigare undersökningar och sedan 2023 ingår i Naturvårdsverkets branschlista över branscher där man kan ha använt sig av dessa ämnen.

#### *Trafikbuller*

I bullerutredningen gjord av Forcit sägs att "Kravet på ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls i samtliga fall inom planområdet. Det behöver dock inom detaljplanområdet säkerställas att en bullerdämpad gemensam uteplats uppförs för boende att vistas i." I planbeskrivningen sägs på sidan 21 att "I bullerrapporten framgår det att det ekvivalenta bullervärdet inte överskrids vid någon fasad på föreslagna byggnad. För att maxvärdet ska innehållas krävs det en åtgärd för att skapa en bulleravskärmd gemensam uteplats. Denna uteplats kan ligga i fastighetens sydvästra del."

Länsstyrelsen konstaterar att det hus som använts i bullerberäkningen inte ser ut att ligga närmre Halmstadvägen än vad detaljplanen medger. Enligt detaljplanen kan huset ligga närmre Strandvägen i väster och den mindre vägen i söder, Parkvägen, än det avstånd från Strandvägen och Parkvägen som använts i bullerberäkningen. Strandvägen bidrar med buller och det är möjligt att det sydvästra hörnet på bostadshuset kan utsättas för högre ekvivalenta ljudnivåer än det hus som använts i bullerberäkningen.

Enligt 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är riktvärdet 60 dBA vid fasad för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad. Om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA eller 65 dBA för bostäder upp till 35 m<sup>2</sup> vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta ryms inom detaljplanen men har inte säkerställts i planen.

Enligt samma paragraf bör buller från trafiken inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

#### *Brand -och säkerhetssynpunkter*

Eftersom avståndet mellan det föreslagna bostadshuset och Tullbrokyrkan på Kv Spetsen 3 är mindre än 8 m, bör planbeskrivningen beskriva hur risk för brandspridning förebyggs mellan byggnader på var sin sida om fastighetsgräns förebyggs. Även om detta regleras som egenskapskrav enl. 8 kap. § 4 i PBL, bör fastighetsägaren eller nyttjaren inom Kv Spetsen 3 få kännedom om vilka risker som föreligger och vilka begränsningar detta kan medföra.

#### **Övriga råd om tillämpningen av PBL**

Övrigt om tillämpningen av bestämmelse i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt. enligt 5 kap. § 14 p 4 sista stycket.

#### *Planbeskrivning*

#### *Planerad bebyggelse*

Det anges att "Flerbostadshusbebyggelsen som föreslås uppföras på platsen ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse." Eftersom de föreslagna bostadshusen är betydligt högre än den omgivande bebyggelsen bör kommunen utveckla på vilket sätt den utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § p 1 i PBL.

#### *Friytor, rekreation och lek*

Det anges att "Detaljplanen bedöms ha god tillgång till friytor för rekreation och lek." vad detta avser framgår inte. Under Buller och vibrationer anges det att: "För att maxvärdet ska innehållas krävs det en åtgärd för att skapa en bulleravskärmad gemensam uteplats. Denna uteplats kan ligga i fastighetens sydvästra del." Då utrymmet är begränsat mellan bostadshus bör detta område illustreras och beskrivas.

#### *Gator, trafik och parkering*

Källare under bostadshusen och ett område mot norr avses för underjordisk bilparkering. Det framgår inte om utrymmet är tillräckligt och vad som avses med "Mindre justering av aktuell parkeringsnorm kan tillåtas på grund av närheten till stads kärnan."

I gällande parkeringsnorm för Falkenbergs kommun, KS 2011-03-29 § 46 anges behovstalet 11 för bilparkering (bilplatser/1000 kvm BTA) för flerbostadshus. Kommunen behöver visa genom särskild behovsutredning visa att en modifiering av behovstalet är möjligt att göra.

Av MÖD P 1584-13 framgår: "I 3 kap. 15 § ÄPBL anges att för tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska tillses att lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Även om denna fråga främst prövas i samband med bygglov måste det av en detaljplan framgå att det parkeringsbehov planen genererar är möjligt att tillgoda." (3 kap. 15 § i ÄPBL motsvaras av 8 kap. 9 § i PBL)

#### *Plankarta*

Grafisk skala saknas på plankarta. Skalangivelse i format A3 saknas.

Mot Halmstadsvägen anges "Endast infart, utfart får ej finnas" På illustrationskartan anges flera rutor, varav en betecknad "HKP". Om passage för bilar medges utmed gräns mot Spetsen 3 och utfart mot Parkvägen för de bilar som använder markparkeringen mot Halmstadsvägen, bör detta illustreras (utrymmet för passage med bilar konkurrerar med plats för träd och utrymme för öppet förstärkningslager utmed gränsen till Spetsen 3).

#### *Planbestämmelser*

##### *Höjd på byggnadsverk*

h 1 Högsta nockhöjd <angivet> meter

Område inom egenskap h 1 21 m sträcker sig över länken till område inom egenskap h 1 18,8 m. Detta ger möjlighet till att en nock inom det norra egenskapsområdet med höjden 21 m sträcker sig fram till gränsen till det södra egenskapsområdet. Illustrationer visar en lägre länk mellan två gavelställda huskroppar och egenskapsgränserna bör anpassas efter detta, med separata bestämmelser för "länken". h 1 21 m bör ha samma mätnoggrannhet som h 1 18,8 m, dvs. 21,0 m med en decimal.

##### *Markens anordnande och vegetation*

n 1 "Träd ska planteras för att anpassa..." Bestämmelse om vegetation bör avse skydd av enstaka träd. Önskemål om plantering bör regleras i exploateringsavtal.

##### *Takvinkel*

Mått anges på både i bestämmelsefält och på karta, vilket är överflödigt information. Illustrationer visar hus med höga sadeltak, det bör regleras att det är sadeltak som avses.

#### *Utförande*

b 1 "Marken ska vara genomsläpplig"

För att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras behöver ofta utförandebestämmelser om att marken ska vara genomsläpplig kombineras med en bestämmelse om utökad marklovspflicht.

b 2 "Jordsubstrat ovan bjälklag..."

Typ av fyllning bör inte anges som planbestämmelse, utan bör regleras i exploateringsavtal i första hand.

Se Boverket, PBL-kunskapsbanken, om egenskapsbestämmelser för utförande och markens anordnande.

Övrig kommentar: Illustrationerna visar branta sadeltak vilka kan ge möjlighet för tillbyggnader med ytterligare takkupor förutom en takkupa synlig på illustrationen. Eftersom planen saknar bestämmelser om byggnadshöjd och omfattningen av takkupor eller frontespiser, bör detta regleras i planen om avsikten är att husens utformning ska följa illustrationerna.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har tagit fram en handling "Undersökning av betydande miljöpåverkan 2023-04-17 KS" och där gjort ställningstagande att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan med utgångspunkt från Miljöbedömningsförordningen (2017:966). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsen noterar att Undersökning av betydande miljöpåverkan utgick från ett planförslag om ett punkthus för bostäder om 10 våningar.

*Kommentar: Bestämmelse om att lägsta golvhöjd (för bostadsbebyggelse) ska ligga minst 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkten till det allmänna dagvattennätet har lagts till och ingen översvämningsrisk bedöms därför förekomma. Tillagd bestämmelse tillgodoser även säkra rinnvägar vid skyfall, ingen risk för översvämnning bedöms finnas. Se även förtydligande om skyfall under avsnitt 6.4 samt figur 11 i dagvattenutredningen.*

*Beräkning av föroreningar följer gällande standard och görs inte på 100-årsregn, beräkning av fosfor har förtydligats i handlingarna och tidigare beräkningsfel har justerats, se stycke 6.5.1 i dagvattenutredningen.*

*Handlingarna har justerats utifrån synpunkter på kulturmiljö.*

*Planbestämmelser om sadeltak och takkupor/frontespiser har lagts till. Även planbestämmelser om bullerskyddad uteplats och villkor för startbesked, startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markförorening avhjälppts, har lagts till.*

*Område avsett för uteplats är förtydligat i illustrationskartan. Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen. Noterat är även att länsstyrelsen delar kommunens bedömning om ingen betydande miljöpåverkan.*

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

---

### 2.1 Trafikverket 2024-06-04

Yttrande:

Planarbetets syfte är att möjliggöra för förtätning med 35 bostäder inom en del av detaljplanområdet samt att anpassning och utformning ska göras med hänsyn till kringliggande bebyggelsen.

Planområdet är omringad av kommunala gator och ligger över 1 km ifrån statlig väg 767.

### **Infrastruktur**

Väg 767 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods men ingår i det funktionellt prioriterat vägnät samt är en omledningsväg för väg E6/20.

### **Trafikverkets synpunkter**

Trafikverket ser inga hinder till att förslaget, så som det beskrivits i remitterade handlingar, beviljas på den föreslagna platsen.

*Kommentar: Noterat.*

## 2.2 Lantmäterimyndigheten 2024-06-20

Yttrande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-05-21) har följande noterats:

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

*Kommentar: Noterat.*

## 2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2024-05-29

Yttrande:

Barn- och utbildningsnämnden har tillställts samrådshandlingar avseende förslag till detaljplan för fastigheten Spetsen 1 med flera. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för förtätning med bostäder inom en del av detaljplaneområdet. Planförslaget möjliggör förtätning med cirka 35 lägenheter.

I ett tidigare skede (BUN 2019/233) har BUN avgett yttrande i vilket det framhölls att såväl förskola som grundskola står inför stora utmaningar då kommunen växer. Samma förhållande gäller i någon mån även idag, fem år senare, dock med betoning på grundskolan.

### **Förskola**

Inom förskolan har betydande investeringar genomförts vilket tillsammans med minskade barnkullar nu innebär att tillfälligt inhyrda lokaler nu kan börja avvecklas. Enligt förvaltningens långsiktiga investeringsplan behöver nya förskoleplatser främst etableras i områdena Stafinge och Tröingeberg. I dagsläget bedöms aktuell förtätning – tillsammans med övriga planerade förtätningar i området – inte omedelbart medföra behov av nyinvesteringar i förskolelokaler.

### **Grundskola**

Avseende grundskolans verksamhet kvarstår dock andemeningen i tidigare avgett yttrande. Denna förtätning tillsammans med övriga planerade förtätningar i området understryker behovet av investeringar i nya platser i grundskolan i Falkenbergs tätorts södra del. Spetsen 1 ligger i Hertingsskolans upptagningsområdet för låg- och mellanstadiet. Hertingsskolan är en tvåparallellig skola med plats för cirka 350 elever. I maj 2024 har skolan 343 elever. Enligt kommunens investeringsplan ska skolan under 2027 kompletteras med bland annat ett nytt kök och matsal. Efter genomförd investering bedöms Hertingsskolan ha en långsiktig hållbarhet avseende skolbyggnaden, men då med förutsättningen att det inte är möjligt att bygga ut den till att ta emot elever i tre paralleller. I det fall antalet elever i Hertingsskolans upptagningsområde ökar så att inte alla elever får plats kommer skolans upptagningsområde behöva minskas

*Kommentar: Behov av investeringar i nya platser i grundskolan är noterat.*

#### 2.4 Bygglövsnämnden 2024-06-24

Yttrande:

##### **Samrådsremiss - Beslut**

1. Bygglövsnämnden har tagit del av samrådsremissen gällande ny detaljplan för Spetsen 1. Bygglövsnämnden ställer sig positiv till förslaget.

*Kommentar: Noterat*

#### 2.5 Falkenberg Energi AB 2024-06-11

Yttrande:

Falkenberg Energi Elnät AB (benämns FEAB Elnät i denna text) har ett elnät inom området. Detta ledningsnät försörjer området och är väl utbyggt för dagens verksamhet. Ledningsnätet i området försörjer även omkringliggande området så detta måste också beaktas vid ändringar av planen.

FEAB Elnät har gjort uppskattningen att dagens ledningsnät klarar utbyggnad av fastigheten. I planarbetet måste det tas hänsyn till framtida laddplatser för elfordon. Eventuella ändringar av bef. ledningsnät pga. nya byggnader, bekostats av fastighetsägare. Eventuella nya effektökningar bekostas av fastighetsägare.

Falkenberg Energi AB Fjärrvärme (benämns FEAB FJV i denna text) har fjärrvärme i närheten för anslutning. Eventuella ändringar av bef. fjärrvärmeledningar pga. ändringar av gator och byggnader bekostas av fastighetsägaren.

FEAB ställer sig positivt till eventuell ändring av planen för Spetsen 1.

*Kommentar: Synpunkter skickas vidare till mark- och exploateringsenheten samt nuvarande exploatör, noterat.*

#### 2.6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt -förvaltningen 2024-08-28 respektive 2024-06-26

Yttrande:

##### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande yttrande.**

*Trafikbuller/Verksamhetsbuller*

Med fler bostäder på platsen ökar antalet transporter till fastigheten. Detta kan medföra ökad trafikintensitet på omkringliggande vägar och verksamheter. Utmed Halmstadvägen ligger Tallkottens förskola som har sin utegård mot den aktuella vägen. En ökad trafikmängd kan leda till höjda bullernivåer som kan kräva åtgärder.

*Dagvatten*

Dagvatten ska hanteras enligt vad som är framtaget i dagvattenutredningen.

*Förorenad mark*

På fastigheten har det sedan 60-talet bedrivits en bensinstation och senare en bilverkstad. År 2002 började föroreningssituationen undersökas och år 2005 sanerades delar av fastigheten till mindre känslig markanvändning (MKM). I den sydvästra delen lämnades föroreningar (bensen, MTBE, alifater, aromater) över mindre känslig markanvändning kvar. År 2022 genomfördes nya miljötekniska markundersökningar. Ingen undersökning gjordes där föroreningar lämnats kvar då denna plats ligger utanför planområdet. Den aktuella undersökningen har inte heller undersökt jord under befintliga byggnader och därför kan inga slutsatser dras om hur situationen ser ut där.

Genomförda undersökningar har begränsats till föroreningar kopplade till drivmedelsförsäljning. Enligt Naturvårdsverkets uppdaterade branschlista över förorenade områden för år 2024 är drivmedelshandling en bransch som det kan förekomma föroreningar av PFAS från. De genomförda undersökningarna har inte omfattat

provtagning av PFAS. Provtagningar har heller inte utförts på hela planområdet utan begränsats till fastigheten Spetsen 1.

På grund av markens egenskaper (sand) är spridningsförutsättningarna stora till mycket stora inom området. Även fyllnadsmassorna som tillförts området kan innehålla föroreningar som inte har ingått i tidigare undersökningar. Innan detaljplanen antas bör det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen.

#### *Klimatproblematik - temperatur*

Platsen är öppen och det saknas naturlig vegetation som ger skugga. Det är viktigt att tidigt möjliggöra för naturlig grönska från träd och buskar för att sänka temperaturen. Folkhälsomyndigheten har nyligen kommit ut med nya allmänna råd om temperaturer inomhus där man har stort fokus på ett varmare klimat och vilka hälsoeffekter som detta har. Mer finns att läsa i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus HSLF-FS 2024:10.

#### *Redogörelse för ärendet*

Planenheten har skickat förslag till detaljplan för Spetsen 1 på remiss till miljö och hälsoskyddsnämnden för yttrande.

#### *Förslag och yrkanden*

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i tjänsteskrivelse daterad den 14 augusti 2024 lämnat förslag på yttrande i ärendet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar enligt förvaltningens förslag.

#### **Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beslutar att lämna följande yttrande**

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat handlingarna som har tagits fram i samband med planläggningen av fastigheten Spetsen 1 m.fl. Förvaltningen har i nuläget inget att invända mot plan- och bygglovsavdelningens bedömning om att planen inte kommer innebära betydande miljöpåverkan.

#### *Redogörelse för ärendet*

I samband med framtagande av en detaljplan som möjliggör byggnation av bostäder har Plan- och bygglovsavdelningen tagit fram en undersökning om planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Undersökningen har skickat spår remiss till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i samband med samrådsgranskningen.

*Kommentar: Markföroreningar inom planområdet har behandlats sedan början av 2000-talet. Senaste undersökningen konstaterar värden enligt KM, känslig markanvändning, och massor med mindre än ringa risk, MRR. För att kunna hantera kvarstående frågor om markföroreningar så har bestämmelse om villkor för startbesked har lagts till, startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markförorening avhjälpes. Denna bestämmelse säkerställer att samtliga möjliga föroreningar kan hanteras innan föreslagen ny bebyggelse kan komma till stånd. Marken behöver oavsett schaktas bort för att möjliggöra parkering i underjordiskt garage. Noterat att miljö- och hälsoskyddsförvaltningen delar bedömningen angående undersökning av betydande miljöpåverkan.*

#### 2.7 Räddningstjänsten Väst 2024-05-31

Yttrande:

#### **Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar**

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter.

### **Utrymning med hjälp av räddningstjänsten**

Räddningstjänsten rekommenderar alltid att utrymning av byggnader utformas med byggnadstekniska lösningar. Sådana strategier är betydligt säkrare än utrymning med hjälp av räddningstjänsten och därför uppmuntras att planering för detta implementeras i ett tidigt skede. Föreslagen bebyggelse innehåller underjordiskt garage vilket troligen innebär att räddningstjänsten inte har tillträde till byggnaden med hjälp av höjdfordon (bärighet). Därför rekommenderar vi redan i det här skedet att fastigheten förses med brandsäkra trapphus (Tr2 trapphus).

### **Brandspridning**

BBR 5:61 – Skydd mot brandspridning mellan byggnader Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. (BFS 2011:26). Tillfredställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd som motsvarar det högsta kravet för brandceller eller brandväggar i respektive byggnad.

Räddningstjänsten önskar ta del av projekteringsunderlag för kommande bygglov när detta blir aktuellt.

*Kommentar: Byggnation med Tr2 trapphus samt lämpligt skydd för brandspridning enligt BFS 2011:26 är noterat.*

### 2.8 Region Halland 2024-06-20

Yttrande:

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Region Halland har inga synpunkter på planförslaget.

*Kommentar: Noterat*

### 2.9 Kultur- teknik och fritids nämnden 2024-06-26

Yttrande:

Kultur-, fritids- och teknknämnden beslutar att

1. Tillstyrka planförslaget

#### *Beskrivning av ärendet*

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med bostäder inom en del av detaljplanområdet samt att anpassning och utformning ska göras med hänsyn till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö. Syftet är även att ge tillkommande bebyggelse hög arkitektonisk kvalitet, anpassa omfattningen till 5,5 respektive 4,5 våningar samt möjliggöra kvalitativa och rekreativa gårdsmiljöer. Vidare är även syftet att uppdatera gällande detaljplan för området, både för att tydligare värna befintlig bebyggelse samt för att göra befintlig parkering på naturmark planerlig.

#### *Motivering av beslut*

Positivt med utfartsförbud mot Halmstadvägen och utfartsförbudet mot Parkvägen. Utfartsförbudet skulle kunna förlängas mot C vid Parkvägen för att säkerställa inför framtiden om det byggs en gång- och cykelbana och ifall kyrkan av någon anledning inte blir kvar.

Positivt att parkeringen fortsatt kan vara allmän, det finns behov för besökare till bl a Frisbeegolfen, Vallarna. Att parkeringen ska förbli tillgänglig för allmänheten/besök till anläggningar i naturmarken ska regleras genom nyttjanderättsavtal enligt MEX, vilket borde förtydligas i planhandlingarna. Positivt att parkeringen regleras som parkering. Positivt att bullervärdet inte överskrids vid fasad och att det är möjligt med avskärmd uteplats.

Positivt att en del mark som idag är parkmark eller plantering kommer övergå till gatemark för att möjliggöra för framtida gång- och cykelväg längs med Parkvägen. Möjliggör även att kunna öka krontäckningen av gatemark genom trädplantering. Vid höjdsättning av Halmstadvägen kommer detaljplanen säkerställa att dagvatten inte rinner in på fastigheten, behöver säkerställas att det finns brunnar och flödesvägar för skyfall som kan ta emot den ökade mängden dagvatten så inte det blir översvämning på Halmstadvägen istället.

Oklart vad B-området norr om Halmstadvägen har för syfte.

#### *Ekonomi*

Falkenbergs kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för iordningsställande av densamma. Anslutningen till infarten till parkeringsgaraget behöver bekostas av exploitören.

*Kommentar: Nyttjanderättsavtal finns redan för parkeringen inom planområdet. Regleringen av kvartersmark bostad och utfartsförbud är input från KFT om att inte fler utfarter ska tillåtas för ökad trafiksäkerhet.*

### 2.10 VIVAB 2024-06-26

Yttrande:

#### **Vatten och avlopp**

*Planbestämmelser:*

Lägsta golvhöjd ska ligga minst 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkten till det allmänna dagvattennätet.

U-område för befintlig vattenledning över grusparkering i östra delen av detaljplanen.

#### **Planbeskrivningen:**

*6 Teknisk försörjning.*

Spillvatten från källarplan skall pumpas till det allmänna spillvattennätet, pumpen dimensioneras och bekostas av exploitören. Golvbrunnar i underjordiska garage ska anslutas till det allmänna spillvattennätet efter rening, till exempel i godkänd oljeavskiljare.

Om det blir aktuellt att pumpa dagvattnet till förbindelsepunkten ska pumpen dimensioneras bekostas av exploitören.

Infiltration av dagvatten får inte tillämpas på förorenad mark, då risk finns att föroreningarna i marken kommer i rörelse och sprids till omgivningarna.

VA-huvudmannen kan inte garantera trycket på dricksvattnet i de högre delarna av byggnaderna. Om tryckstegring blir nödvändigt ska den dimensioneras och bekostas av exploitören enligt ABVA.

Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa §13.

Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

#### **7 Genomförande av planförslaget**

*Fastighetsrättsliga frågor*

Ledningsrätt för befintlig vattenledning över grusparkering i östra delen av detaljplanen.

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. Från 2027 ska, utöver hushållsavfall sorterat i matavfall och brännbart, även insamling av förpackningar ske bostadsnära, så avfallsutrymmen behöver dimensioneras utifrån detta krav. Om markbehållare kommer att användas behöver placering och utformning förankras med Vivab

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.

*Kommentar: Bestämmelse om lägsta golvhöjd för bostäder ska ligga minst 0,3 m över marknivån vid förbindelsepunkten till det allmänna dagvattennätet har lagts till. U-område i östra delen av planområdet har lagts till. Information om kostnader skickas vidare till mark- och exploateringsenheten samt nuvarande exploatör.*

## 2.11 Myndigheten för skydd och beredskap MSB 2024-05-27

Yttrande:

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) arbetar inom ett brett område och har ansvar för att stödja samhällets beredskap för olyckor, kriser och civilt försvar. MSB tar fram vägledningar och stöd till beslut inom fysisk planering men det är länsstyrelsen som företräder statens intressen och bevakar att risk- och beredskapshänsyn tas i samhällsplaneringen.

Om skyddsrum finns inom planområdet ska hänsyn till dessa tas. En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras, oftast krävs olika tillstånd och dispenser bl a tillstånd för avveckling av skyddsrum. MSB kontrollerar att mängden skyddsrum bevaras och beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas. Detta hanteras i en separat tillståndsprocess.

Det är fastighetsägaren som ska ansöka om avveckling för skyddsrum. För att få avveckla ett skyddsrum krävs särskilda skäl. Blankett finns här:

<https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/avveckling-av-skyddsrum/>

*Kommentar: Noterat, fråga om eventuellt nytt skyddsrum skickas vidare till nuvarande exploatör.*

## **3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

---

### 3.1 Svenska kraftnät, 2024-05-31

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.

*Kommentar: Noterat.*

### 3.2 EON Energidistribution AB, 2024-05-27

Yttrande:

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

*Kommentar: Noterat.*

### 3.3 Ellevio, 2024-05-28

Yttrande:

Ellevio har inget att erinra gentemot planförslaget.

*Kommentar: Noterat.*

### 3.4 Kulturmiljö Halland, 2024-07-02

Yttrande:

Vi ser positivt på att Villa Terra (Tullbrokyrkan) skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, då byggnaden genom sin arkitektur och originella byggteknik som jordhus har mycket höga kulturhistoriska värden. I planbeskrivningen står dock att byggnaden är uppförd i trä och betong, vilket möjligen kan stämma i vissa delar, men dess unika byggnadskonstruktion som jordhus bör nämnas. Byggnaden har inte utretts närmre men är troligtvis uppförd på 1920-talet. Planområdet omges av miljöer som pekats ut i kulturmiljöprogrammet för Falkenbergs stad. Förutom bostadsområdet Herting med till största delen småskalig bebyggelse gränsar platsen till Tullbroskolan, parkmiljön Vallarna, Hertingskogen samt Kapellkyrkogården. Samtliga är miljöer av parkkaraktär med enstaka inslag av institutionsbebyggelse. En stor del av den kringliggande bebyggelsen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Vi anser att höjden på den tillkommande bebyggelsen ger ett stadsmässigt uttryck som avviker från den övergripande karaktären i området. Planområdet ligger på en plats som är väl synlig från de omgivande kulturmiljöerna och de tillkommande byggnaderna riskerar med sin höjd att bli dominant gentemot dess omgivning. Vi anser därför att förslaget inte är förenligt med plan och bygglagen kap 2, § 6 punkt 1, och nockhöjden på bebyggelsen bör sänkas.

*Kommentar: Noterat, planbeskrivningen kompletteras med information om byggteknik med mera. Anpassningar till kulturmiljö har gjorts i detaljplanen. Synpunkt om höjd är noterat.*

### 3.5 Telia/Skanova, 2024-05-27

Yttrande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se, Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se, För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

*Kommentar: Information om kostnader skickas vidare till mark- och exploateringsenheten samt nuvarande exploatör.*

### 3.6 Vattenfall AB, 2024-05-30

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: Noterat.*

### 3.7 PostNord, 2024-05-29

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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

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

*Kommentar: Information skickas vidare till nuvarande exploatör.*

### 3.8 Nordion energi (bl a Weum gas och Swedgas), 2024-05-30

Yttrande:

Weum Gas har distributionsledningar för gas inom planområdet, se figur nedan. I figuren visas driftsatta ledningar i grönt samt avkopplade ledningar i lila.

Ledningarna hamnar i gata samt till viss del i prickmarkerad mark som ingen av dessa kommer bebyggas, och därmed har vi ingen erinran på plankartan vad gäller dessa ledningar.

Vi önskar dock att det framgår av genomförandebeskrivningen att gasledningar finns inom planområdet och att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploatören.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 m) samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se), som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

*Kommentar: Information om ledningar och eventuella kostnader skickas vidare till mark- och exploateringsenheten samt nuvarande exploatör.*

## 4. SAKÄGARE

---

### 4.1 Sakägare 1, Anderstorp 16, 2024-06-24

Yttrande:

Vi som närmast granne till området Spetsen 1 anser att planen inte uppfyller de hänsyn till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö som utlovas.

Höjden 5,5 och 4,5 våningar avviker helt från befintlig bebyggelse och kommer att sticka ut väsentligt i området. Höjden innebär även ökad insyn över vår fastighet.

Det stora antalet lägenheter på denna lilla yta innebär även att vi kommer att påverkas negativt av ökad trafik och buller i området. Parkvägen är redan idag trång och det råder redan idag brist på parkeringsplatser. Tanken kan väl inte vara att de boende, besökare och gäster ska använda kyrkans parkering? Utfarten mot Strandvägen kan bli en flaskhals om antalet boende ökar så kraftigt.

Gäster och besökare till oss som bor på Parkvägen måste kunna parkera en bil utanför våra hus. Hur ska kommunen kunna garantera tillgängligheten till våra hus?

Att värna befintlig bebyggelse låter bra men om det sker på bekostnad av de grönområden vi fortfarande har i området är det snarare det motsatta. Förtätning innebär alltid ökat buller, luftföroreningar, trängsel och minskade grönytor.

Under själva byggprocessen ökar trafik, buller och nedsmutsning som kommer att påverka de boende negativt.

*Kommentar: Aktuell detaljplan är i linje med kommunens översiktliga och strategiska planeringsdokument, taget politiskt inriktningsbeslut och föreslagna markanvändning är en prövning. Jämfört med pågående verksamhet inom fastigheten Spetsen 1 kan eventuella störningar bli mindre med aktuellt förslag till markanvändning. Aktuellt förslag rymmer möjlighet för att uppfylla parkeringsnormen inom kvartersmark. Nya allmänna parkeringsplatser kan tillskapas längs Parkvägen om den breddas i samband med genomförandet. Eventuell byggnation bedöms som en typ av tillfällig störning som beaktas via en miljöplan eller motsvarande (kopplat till byggnationen). Synpunkterna är noterade.*

### 4.2 Sakägare 2, Ormvråksvägen 10 (tolkat ombud för Anderstorp 16) 2024-06-24

Yttrande:

Som närmaste grannar till området Spetsen 1 anser vi att planen inte tar tillräcklig hänsyn till den kringliggande bebyggelsen och kulturmiljön, vilket utlovats.

Byggnadernas höjd på 5,5 och 4,5 våningar avviker markant från den befintliga bebyggelsen och kommer att sticka ut väsentligt i området. Den ökade höjden medför dessutom ökad insyn på vår fastighet.

Det stora antalet lägenheter på denna lilla yta innebär även att vi kommer att påverkas negativt av ökad trafik och buller i området. Parkvägen är redan idag trång och det råder redan brist på parkeringsplatser. Det kan väl inte vara tänkt att de boende, besökare och gäster ska använda kyrkans parkering? Utfarten mot Strandvägen kan bli en flaskhals om antalet boende ökar så kraftigt.

Gäster och besökare till oss som bor på Parkvägen måste kunna parkera en bil utanför våra hus. Hur ska kommunen kunna garantera tillgängligheten till våra hus? Att värna befintlig bebyggelse låter bra, men om detta sker på bekostnad av de grönområden vi fortfarande har i området, är det snarare motsatsen. Förtätning innebär alltid ökat buller, luftföroreningar, trängsel och minskade grönytor. Under själva byggprocessen kommer trafik, buller och nedsmutsning att öka, vilket kommer att påverka de boende negativt.

*Kommentar: (Yttrande nästan identiskt med 4.1) Aktuell detaljplan är i linje med kommunens översiktliga och strategiska planeringsdokument, taget politiskt inriktningsbeslut och föreslagen markanvändning är en prövning. Jämfört med pågående verksamhet inom fastigheten Spetsen 1 kan eventuella störningar bli mindre med aktuellt förslag till markanvändning. Aktuellt förslag rymmer möjlighet för att uppfylla parkeringsnormen inom kvarteretsmark. Nya allmänna parkeringsplatser kan tillskapas längs Parkvägen om den breddas i samband med genomförandet. Eventuell byggnation bedöms som en typ av tillfällig störning som beaktas via en miljöplan eller motsvarande (kopplat till byggnationen). Synpunkterna är noterade.*

#### 4.3 Sakägare 3, Backstugan 10, 2024-06-24

Yttrande:

Synpunkter angående detaljplanen för nybygget Spetsen 1

På mötet som presenterade planförslaget talades inget om Halmstadvägen 4 som borde vara riktmärke på hur hög man ska göra förtätningen utan att göra en förfulning av området. Denna byggnad är ca 15-16 meter hög och då menar jag att det presenterade förslaget med dessa två byggnader är helt malplacerad.

Ett nybygge borde göras i form av ett terrasshus med balkongerna åt väster dvs. mot kommunens grönområde mot Strandvägen.

Ett förslag i ungefär denna riktning gör att ett nybygge smälter in helt i befintlig miljö samt det skulle tom kunna tänkas att undertecknad skulle kunna flytta in i.

*Kommentar: Aktuell detaljplan är i linje med kommunens översiktliga och strategiska planeringsdokument, taget politiskt inriktningsbeslut och föreslagen markanvändning är en prövning. Synpunkterna är noterade.*

#### 4.4 Sakägare 4, Anderstorp 2, 2024-06-24

Yttrande:

Jag anser att de föreslagna byggnaderna är för höga för att passa in i detta område. Det är omöjligt att få dessa byggnader att smälta in i området eftersom de är 19 - 21 meter höga och övrig bebyggelse är ca hälften så höga. Jag tycker att höjden skall vara 10 - 15 meter.

*Kommentar: Aktuell detaljplan är i linje med kommunens översiktliga och strategiska planeringsdokument, taget politiskt inriktningsbeslut och föreslagen markanvändning är en prövning. Synpunkterna är noterade.*

#### 4.5 Sakägare 5, Anderstorp 13, 2024-06-24

Yttrande:

1. Byggnadens höjd avviker väsentligt från befintlig bebyggelse i området, såväl villor som befintliga hyreshus. Vi vill att man sänker tillåten byggnadshöjd till maximalt vad andra hus i området har.

2. Utformningen av byggnaden bör anpassas till befintlig kulturmiljö.

3. Utfarten mot Parkvägen kommer att innebära en risk i och med ökad trafik och en snäv sväng ut mot Strandvägen. Det är trångt redan idag.

*Kommentar: Aktuell detaljplan är i linje med kommunens översiktliga och strategiska planeringsdokument, taget politiskt inriktningsbeslut och föreslagna markanvändning är en prövning. Anpassningar till kulturmiljö har tagits under planprocessen med flertalet planbestämmelser. Parkvägen kan eventuellt breddas för ökad trafiksäkerhet under genomförandet. Synpunkterna är noterade.*

#### 4.6 Sakägare 6, Läroverket 4, 2024-06-24

Yttrande:

Som sakägare och direkta grannar till planförslaget Spetsen 1 m fl, så inkommer vi härmed med invändningar och synpunkter mot det förslag till ny detaljplan som presenterats.

Vi tycker förslaget till ny detaljplan är olämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar och att risker och konsekvenser inte är tillräckligt utredda enligt nedan. Planförslaget innebär också en betydande olägenhet i form av störningar.

- Bristande och otillräckliga utredningar och underlag kopplat till de risker som föreligger gällande trafiksituationen.
- Bristande och otillräckliga djupare utredningar och underlag kopplat till de konsekvenser som föreligger gällande misstänkta kända föroreningars påverkan vid ändrad markanvändning eller omfattande markarbeten. Hur skall alla massor kunna återanvändas på fastigheten när man i förslaget planerar för ett underjordiskt garage?
- Även området utanför detaljplanen som utredningen nämner har känd kvarlämnad förorening från fastighetens (Spetsen 1) tidigare verksamhet, denna förorening behöver hanteras i en djupare utredning för att kunna bedöma lämplighet av en exploatering på platsen. I det underlag som finns kan det inte uteslutas att omfattande markarbeten påverkar risken att föroreningen påverkar allmänheten i form av ytterligare negativ påverkan på grundvattnet, miljö eller människors hälsa.
- Fastighetsägaren till fastigheten som orsakat föroreningen behöver se till att utreda och sanera all mark inom fastighet och utanför fastighet som fastighetens verksamhet har förorenat, innan en ändrad markanvändning anses lämplig på platsen. Detaljplaneprocessens olika underlag och utredningar behöver grundligt bedöma lämplighet och risker med föroreningen även direkt utanför planområdet.
- Kontrollprogram som tidigare är beslutat att kontrollprovtagning skall göras för att visa en avtagande trend är inte gjort och bör också göras för att kunna bedöma platsens lämplighet och djupare utreda påverkan av exploateringen.
- I samband med och framförallt underjordiskt garage och påhingsmetodens påverkan på omgivningen, det bör närmare utredas om det är lämpligt på platsen. Risk analys behöver göras för detaljplanens påverkan på kringliggande fastigheter och byggnader med hänsyn till åverkan och skador på kulturklassade byggnader.

- Stor risk för olägenhet och stor förändring i vår boende- och livsmiljö. Nuvarande planförslag bidrar till en väsentligt försämrad utsikt och omfattande insyn i vårt boende samt stor förändring av skugga på vår fastighet.
- Förändring av fastighetsvärde för Läroverket 4.
- Planförslaget går emot den parkeringsnorm som finns i kommunen, revidering av förslaget så att parkeringsnorm kan uppfyllas borde göras och inte frångås.
- Detaljplanens område är 100m till Ätran, omfattas inte exploateringen av strandskydd och att en utredning kring påverkan och det nära förhållandet till Natura 2000 området?
- En MKA utredning anser vi behöver göras för att analysera konsekvenser utanför detaljplanens område.
- Utredning om påverkan av kulturmiljön är bristfällig, vår fastighet som ligger närmast är inte nämnd i omgivning eller befintlig bebyggelse.
- Förslaget utgör en för stor negativ påverkan på kulturmiljön kopplat till omgivning och befintlig bebyggelse.
- Uppfylls förslaget att VIVABS mål om att minst 50% av dimensionerat regn skall fördröjas inom den egna fastigheten?
- Ingen utredning gjord av art bestämmelser för de fladdermöss som iakttagits och finns inom planområdet.
- Del av vår fastighet är med i detaljplanens område, reglering av utkörs förbud mot Halmstadvägen, vilka in och utfarter skall vi använda? Utöka planområdet till hela vår fastighet inkluderas för att ta bort prickad mark i gammal detaljplan och att byggnadens kan få ändamålsenlig användning. Tillägg i användning bestämmelse för Läroverket 4 till att innehålla beteckningen Bostad, Hotel (B&B/vandrahem), Kontor.
- Är skolplatser säkrade i området för en förtätning av aktuellt planområde?

Även att det allmänna intresset kring utökad trafik leder till negativ påverkan på området kopplat till antalet bostäder som planeras. Trafiksäkerheten kring detaljplanens område är redan undermåligt, säkerhet och trygghet för andra trafikanter anser vi inte är utrett ordentligt i detaljplanens utredningar. Säkra passager över väg och fartgupp behövs på halmstadvägen vid minst 2st ställen. Fordon kör betydligt i högre hastighet än tillåtet pga. avsaknad av åtgärder som tex fartgupp. Ökad trafikering på Halmstadvägen leder till mer buller och vibration för de verksamheter och bostäder som finns i området. Vi anser att antalet bostäder i förslaget inte möjliggör att också kunna skapa en lämplig trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö (PBL 2 kap 6 § 6 p). Tänker då framförallt på förskolan och bostäderna på Halmstadvägen. Förskolans friyta kommer att påverkas negativt av det antal bostäder som förslaget presenterats. Barnens friyta och möjligheter till en bra miljö utan bullerpåverkan som får anses som ett allmänt intresse bör vägas tyngre än att en privat aktör etablerar för många bostäder på just Spetsen 1. Det är även problem med vibrationer från vägen i och med att Halmstadvägen är anlagd med gatsten och är ojämn, ökad trafikering kan skapa en ohälsosam miljö och skador på vår fastighet

som negativ effekt. Halmstadvägen som är anlagd med gatsten har en större påverkan på buller och vibrationer än en jämn asfalterad väg som buller utredningen har i sitt underlag. Därför anser vi att buller och vibrationsutredningen behöver djupare utredas i och med detta. Speciellt vibrationer som inte finns med i utredningen. Idag vibrerar vårt hus när fordon kör på Halmstadvägen, den risken och åtgärdsförslag måste utredas närmare i detaljplanearbete.

Bullerskärm och ny bebyggelse riskerar att studsas och påverka till olägenhet för vårt boende kring buller från trafik och vibrationer. I handlingarna står det att ekvivalenta värden för buller och vibrationer inte överskrider vid någon fasad på föreslagen byggnad. I utredningen för ny detaljplans påverkan kring buller och vibrationer har man inte tagit hänsyn till vår byggnad eller befintliga uteplatser. Något som behöver kompletteras med då vi är högst påverkade av en ny detaljplan och ändrad användning. Behövs bullerskärm på vår sida av Halmstadvägen och andra åtgärder göras då vi är en del av planområdet och påverkas i allra högsta grad.

I Falkenbergs kommun finns det gott om andra förtättningsprojekt eller exploateringsområden som är mer lämpliga att tillgodose tillräckligt med bostäder enligt den efterfrågan som finns i området. På samma gata (Halmstadvägen) som gällande förslag ligger på så finns idag ca 40st vakanta lägenheter, så det allmänna intresset av att nya bostäder skapas just här inte väger upp den negativa påverkan. Det anses att den negativa påverkan av omgivningen med liggande förslag av antalet våningar och antalet bostäder, inte motiverar att förändra omgivningen på ett så omfattande sätt sett till den bebyggelse av antalet våningar som finns inom området idag. Idag ligger antalet våningar i området på högst 3st. Spetsen 1 ligger i ett område som har mycket höga värden av både stads- och landskapsbildsvärde samt natur- och kulturvärden. Idag finns det mycket kulturklassade byggnader i direkt anslutning till detaljplaneområdet och presenterat förslag i utformning har stor påverkan i negativ mening på omgivningen. Så i det förslag som presenterats med antal våningar, höjd och antalet bostäder och påverkan på trafikmiljön gör denna etablering mindre lämplig sett till intresset av en god helhetsverkan och de höga värden som finns i närheten (PBL 2 kap 6 § 1 p).

Vi anser att en höjd högre än kringliggande bebyggelse inte blir lämplig i området. Vår byggnad har 3vån och ca 14m tillnock. Mycket av resterande befintlig bebyggelse har 1-2 vån. Det är en stor förändring mot dagens gällande detaljplan för fastigheten Spetsen 1 som är 4,5m, respektive 7,5m som maxhöjd. Liggande förslag ger alldeles för stor påverkan på de kulturmiljövärden som finns i anslutning och påverkar därför i stor omfattning den kulturmiljö som idag finns i närliggande bebyggelse. Tillkommande bebyggelse skall anpassa till befintlig bebyggelse och det anser vi inte att detaljplanens förslag idag gör i form av höjd, våningar och arkitektonisk utformning till befintlig bebyggelse.

Med hänsyn till mycket stor påverkan på vår utsikt samt en mycket stor förändring av direkt insyn in i vår bostad. Samt förändring av skuggning av vår bostad och uteplats. Risken är stor att det blir inskränkande med så många lägenheter som har insyn och därmed kan titta ner i vår bostad och uteplatser, det ser vi som en stor betydande olägenhet med detta förslag (PBL 2 kap 9 §). Vi har flera sovrum som är direkt mot det förslag som presenterats, utformningen och skissen i den illustration som finns med i handlingarna så kan vi räkna till 36st olika fönster som är direkt mot vår byggnad.

Byggnation av den höjd ger pålning, sprängning, garage under mark som kan påverka vår byggnad och de borrhål vi gjort för bergvärmen. En utredning och riskanalys behöver göras i detaljplanearbetet för att det finns en stor risk för vår byggnad

att få omfattande skada vid en för stor ändrad markanvändning. Vår byggnad är byggd med källare och 3vån plus vind. Huset vilar på gammal sten och de laster som finns idag och den påverkan som närliggande anläggningsarbete kan göra så ser vi en stor risk att vår byggnad påverkas i hög grad av påning eller underjordiskt garage. Redan idag märker vi att byggnaden och inredning vibrerar när bilar kör på Halmstadvägen där gatan är anlagd med gatsten och inte är jämn som en asfalterad väg. Vi anser därför att höjden bör begränsas och att underjordiskt garage inte är lämpligt på platsen.

Ett utökat förfarande förordas med djupare utredningar då området har betydande intresse från allmänheten eller i övrigt har en stor betydelse och att det inte kan uteslutas att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Hallands Bostäder AB m fl berörda inom fastigheten Läroverket 4

*Kommentar: Aktuell detaljplan är i linje med kommunens översiktliga och strategiska planeringsdokument, taget politiskt inriktningsbeslut och föreslagna markanvändning är en prövning. Lämpliga utredningar har tagits fram för aktuellt förslag till detaljplan. Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med ställningstagande att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan med utgångspunkt från Miljöbedömningsförfordningen (2017:966). Inget behov av MKB bedöms därför finnas, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Inga brister i trafiksäkerheten bedöms förekomma med aktuellt planförslag, med reglering av utfartsförbud bedöms trafiksituationen istället bli säkrare. Möjlighet till utfart mot Halmstadvägen finns från den östra delen av fastigheten Läroverket 4. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan vara möjliga i samband med detaljplanens genomförande men är inte nödvändiga för detaljplanens genomförande. Markmiljö har undersökts och underskrider riktvärden för KM, känslig markanvändning, och är mindre än ringa risk, MRR. Planbestämmelse om villkor för startbesked har lagts till för att hantera frågan om sanering innan byggnation av bostäder kan göras. Byggnation av bostäder kräver parkeringsgarage vilket innebär att befintliga massor oavsett behöver tas bort. Jämfört med pågående verksamhet inom fastigheten Spetsen 1 kan eventuella störningar bli mindre med aktuellt förslag till markanvändning. Aktuell förslag rymmer möjlighet för att uppfylla parkeringsnormen inom kvartersmark. Nya allmänna parkeringsplatser kan tillskapas längs Parkvägen om den breddas och då ge ökad trafiksäkerhet i samband med genomförandet. Anpassningar till kulturmiljö har tagits under planprocessen med flertalet planbestämmelser. Eventuell byggnation bedöms som en typ av tillfällig störning som beaktas via en miljöplan eller motsvarande (kopplat till genomförandet av byggnationen). Platsen är redan ianspråktagen och hårdgjord och bedöms inte ge någon påverkan för eventuella fladdermöss, dessa djur har andra boplatser och jaktområden i närliggande skogsområden som inte påverkas av aktuell detaljplan. Aktuell förtätning föreslås på en redan ianspråktagen plats där påverkan på eventuella arter inte bedöms behöva utredas vidare. Synpunkterna är noterade.*

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

---

### 5.1 Hyresgästföreningen, 2024-06-13

Yttrande:

Hyresgästföreningen i Falkenberg/ Hylte, ansluten till Region Norra Skåne har granskat samtliga handlingar rörande Spetsen 1 m fl i Falkenbergs kommun.

Vi har inget att erinra men väddar till att byggnationen sker som hyresrätter.

*Kommentar: Noterat.*

## 5.2 Övrig intressent 1, Anderstorp 7, 2024-06-20

Yttrande:

Eftersom fastigheten ligger i ett område med A, B eller C klassade hus så bör man ta hänsyn till detta när man fastställer byggplanen. Fastigheten ligger i ett område som klassas som ett lämpligt förtätningsområde F34. Men område F35, F36 som ligger utmed Strandvägen klassas också som förtätningsområde. Om man nu godkänner en byggplan för 21 meter högt hus på Spetsen 1. Hur kommer då framtida entreprenörer agera/önska att få bygga utmed Strandvägen eftersom dessa områden är förtätningsområden enligt översiktsplanen. Kan bli väldigt högt där också och då har vi fördärvat hela området med betongklossar istället för villor och mycket grönskan. Att föreslå en byggplan för uppförande av ett 21 meter högt flerbostadshus anser jag/vi är något som fördärva det vackra parkområdet som finns runt omkring.

Om ni tänker dalgången mot Ätran och parken innan Strandvägen, och sen ett terrasshus som börja i marknivå och stegra sig upp mot Tullbrokyrkan samt trädrida. Då har man skapat en följsam rörelse som smälter in i naturen istället för en stor gavel på 21 meter.

Som ni säkert har förstått så motsäger jag/vi byggplan som tillåter så stora/höga byggnader i ett så här känsligt område.

På samrådet kom det på tal angående parkering. Min personliga uppfattning av detta var nog att det är inte riktigt utrett ännu.

*Kommentar: Aktuell detaljplan är i linje med kommunens översiktliga och strategiska planeringsdokument, taget politiskt inriktningsbeslut och föreslagna markanvändning är en prövning. Aktuellt förslag rymmer möjlighet för att uppfylla parkeringsnormen. Synpunkterna är noterade.*

## **6. ALLMÄNT MÖTE**

---

Allmänt samrådsmöte har hållits i Argus Dalinsalen den 13 juni klockan 17.00-19.00 i Falkenberg år 2024. Antalet närvarande var cirka 10 st. Minnesanteckningar från detta möte finns bifogat till detta dokument.

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

---

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbestämmelser om lägsta golvhöjd och bullerskyddad uteplats har lagts till.
- Planbestämmelser om sadeltak respektive takkupor och frontespiser har lagts till.
- Villkor för startbesked har lagts till.
- Bevarandebestämmelser är preciserade till att gälla endast äldre bebyggelse.
- Utveckling av beskrivningen av kulturmiljö har lagts till i planbeskrivningen.
- Illustrationskartan är kompletterad med lokalisering av bullerskyddad uteplats.
- Redaktionella textrevideringar

Planhandlingarna föreslås ställas ut för granskning 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 (s), Parkvägen 3, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 2 (tolkat ombud) (s), Parkvägen 5, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 3 (s), Parkvägen 11, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 4 (s), Strandvägen 2, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 5 (s), Ljungvägen 3, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 6 (s), Halmstadvägen 4, 311 45 Falkenberg  
Övrig intressent 1 (s), Norra Linjevägen 2, 311 45 Falkenberg

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

Sakägare 1, Parkvägen 3, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 2, (tolkat ombud), Parkvägen 5, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 3, Parkvägen 11, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 4, Strandvägen 2, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 5, Ljungvägen 3, 311 45 Falkenberg  
Sakägare 6, Halmstadvägen 4, 311 45 Falkenberg

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

Upprättad av  
Planenheten