



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för bostäder
Tröinge 6:45 m fl
Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2023-08-22

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2016-04-05 §127 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för bostäder. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-08-30 § 178 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2022-09-07 till 2022-10-05 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-08-18 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista. Ett Öppet Hus med drop-in hölls 2022-09-20 och där 6 personer deltog.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 20 yttranden från remissinstanser och 5 skrivelser från fastighetsägare samt en skrivelse undertecknad av flera fastighetsägare.

Remissinstanserna lyfter bland annat behov av förtydliganden kring biotopskydd, dagvattenhantering och Natura2000 bedömning samt trafikbuller. Även precisering av planbestämmelser och avvägningar kring gång- och cykeltrafik liksom kompletteringar gällande kulturmiljön. Inkomna synpunkter från närliggande fastighetsägare berör främst trafik-, trafikbuller och parkeringskonsekvenser samt skötsel-aspekter av fastighet och bebyggelsens utformning inklusive konsekvenser på grund av markförändring/dagvattenhantering. Oro uttrycks även för påverkan från tillkommande boende. De muntligen lyfta frågeställningarna vid Öppet Hus 2022-09-20 har lyfts i inkomna yttrandena.

Vidare efterfrågas utredningar vad gäller trafikräkningar och trafikbuller.

Frågor har även kommit upp vad gäller outredda samfälligheter och önskemål om ökade byggrätter på närliggande fastighet.

1. LÄNSSTYRELSEN 2022-10-15

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Vidare delar länsstyrelsen kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen ger dock följande råd enligt 2 kap PBL samt annan lagstiftning.

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att föreslagen plan för Tröinge 6:5 har utretts väl ur naturvårdssynpunkt men påpekar att lämpligheten är knuten till att föreslagna reningsmetoder för dagvatten genomförs samt att stor försiktighet visas mot trädraden i norr. Länsstyrelsen befarar att byggnation av ett större bostadshus så nära så pass stora träd riskerar att orsaka allvarliga skador på rotsystem eller grenar och stam. Detta kan till exempel ske genom körning med tunga maskiner, särskilt under våta perioder, eller i rotationsmoment av dessa maskiner. Även grundläggningen av byggnader bör anpassas och göras på ett sätt som utgör minsta möjliga risk för trädens rotsystem. Även placering av svackdiken och annan infrastruktur för dagvatten behöver göras med hänsyn till trädens bevarande.

Biotopskydd

Enligt plankartan omfattas träden längs planområdets västra sida av biotopskydd. Detta bör även anges tydligt i planbeskrivningen, som endast nämner träden längs norra sidan. Det anges på plankartan att trädfällning kräver biotopskyddsdispens. Länsstyrelsen anser att det bör anges att samtliga åtgärder som kan skada naturmiljön i den skyddade biotopen kräver dispens.

Natura 2000

Eftersom Ätran (i planbeskrivningen på sid. 8, under 3.2 Miljökvalitetsnormer) anges som recipient måste det anges i planbeskrivningen hur Natura 2000-området Ätran bedöms påverkas av planens genomförande samt hur kommunen kommit fram till detta. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken.

Vatten

Länsstyrelsen noterar att det i planbeskrivningen anges att dikningsföretaget inte påverkar planförslaget. Det anges dock inte huruvida planförslaget påverkar dikningsföretaget. Länsstyrelsen vill därför påminna om bestämmelserna om vattenverksamhet. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan

frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtadsområde eller flödesmängder till företaget.

Trafikbuller

I planbeskrivningen anges att ”Planområdet ligger ca 500 meter från E6:an och ca 700 meter från västkustbanans tunnelöppning under Tröingeberg. Avstånden och de naturliga avskärmningarna bedöms var tillräckliga för att gällande riktlinjer för buller ska klaras.” Länsstyrelsen saknar dock information om trafikmängder på de enskilda och kommunala vägar som ligger närmare de planerade bostäderna i detaljplanen. I planbeskrivningen finns ingen bedömning eller beräkning som visar att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras. För bostäder större än 35 kvm är riktvärdet 60 dBA vid fasad. Troligtvis klaras detta riktvärde men det saknas en bedömning från kommunen om det.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen saknar beskrivning av kulturmiljö ovan mark trots att det finns ett avsnitt som ska redogöra för detta. Det bör finnas åtminstone en kort beskrivning av Folkets hus eftersom denna slags bebyggelse utgör ett tidstypiskt och samhällshistoriskt intressant spår som berättar om utvecklingen av det nutida Sverige. Folkets hus i Tröinge verkar dessutom ha kopplingar till den stenhuggeriverksamhet som traditionellt varit stor i trakten samt till den tidiga fackliga verksamheten. Detta gör att bebyggelsen är lokalt och socialhistoriskt intressant.

Huvudbyggnaden är kraftigt förändrad. Det är i nuläget svårt att förstå byggnadens kulturhistoriska kontext. Det finns dock fortfarande vissa karaktärsdrag som gör det möjligt att se att det rör sig om en äldre byggnad med någon slags verksamhet. Det kan finnas värden att ta fasta på i byggnaden, inte minst i dess form och volym i bebyggelseområdet. Det äldre uthuset förefaller vara exteriört välbevarat trots en del förändringar. Uthuset kan med fördel bevaras för att utgöra ett ålderdomligt och visuellt värdefullt inslag i den nya bebyggelsemiljön. Allén i fastighetens norra del berättar också om den äldre bebyggelsen på platsen och är värdefull för stadsbilden. Den bör bevaras även ur ett kulturmiljöperspektiv.

De olika kulturmiljöaspekterna bör för tydlighetens skull redogöras för under ett samlat avsnitt i stället för att arkeologi och fornlämningar beskrivs under beskrivning av natur.

Arkeologi

Falkenbergs kommun har inkommit med en begäran om samråd för detaljplan för Tröinge 6:45 mfl fd Folkets Hus. Syftet är att bekräfta befintlig markanvändning för bostadsändamål samt möjliggöra för fler bostäder i form av småskalig flerbostadsbebyggelse. Planen omfattar ca 3000 m². Ur fornlämningssynpunkt finns följande att anföra ärendet; Inom området finns inga registrerade fornlämningar. Den centrala delen av fastigheten är ianspråktagen med bebyggelse och i öster finns en parkeringsplats. Arbetsföretaget är att betrakta som mindre och då tomten i huvudsak är påverkad av senare års bebyggelse lämnar Länsstyrelsen detta ärende utan erinran ur fornlämningssynpunkt. Länsstyrelsen vill dock påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Planbestämmelser

Utförandebestämmelse b₅ anger att samtliga huvudbyggnader exteriört till färg och material ska skapa en gemensam helhetsmiljö.

Vid bygglovsprövning går det inte att ställa krav på åtgärder på andra byggnader än de som är föremål för själva prövningen. Med nu aktuell bestämmelse måste därmed de tillkommande byggnaderna anpassas utseendemässigt till den befintliga huvudbyggnaden inom planområdet. Det är troligtvis inte avsikten, men den praktiska följderna av den föreslagna utförandebestämmelsen.

Övrigt

Yttrandet (LM2022/043726) från Lantmäteriet ska beaktas.

Kommentar:

Biotopskydd

Med hänsyn till biotopskyddet och befarade risker som länsstyrelsen anger har en trädinventering samt en provschakt för att bestämma rotsystemets utbredning genomförd under våren 2023. Underlaget visar att flera av träden är i dåligt skick, vissa träd bör omgående tas ned medan andra behöver skötselåtgärder för att kunna förstärka sin livskraftighet. Det konstateras att rotsystemet är begränsat till ca 3,5 meter från trädstam, dvs sammanfaller i stort med den befintliga uppgrusade parkeringsytan.

Fastighetsägaren har efter genomförd trädinventering och provschakt valt att ansöka om dispens från biotopskyddet för att dels få ta ner träd som av säkerhetsskäl bör tas ned samt för att få prövat de slutsatser som trädinventeringen och provschakten visar. Trädinventeringen konstaterar också att endast träden utefter Skärslidarna bedöms omfattas av biotopskydd varför information om detta justeras på plankartan.

2023-07-03 (Dnr 2773-2023) beslutade Länsstyrelsen att medge dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att avverka 5 alléträd på fastigheten Tröinge 6:45, i enlighet med ansökans alternativ 2. Beslutet omfattar även återplantering samt skötsel, hamling av resterande träd som omfattas av biotopskydd.

Natura2000 och Vatten

Natura 2000-området Ätran bedöms inte påverkas av planens genomförande, se planbeskrivningen.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. VA-huvudmannen, VIVAB har meddelat att uppdimensionering av befintlig dagvattenservis ej medges utan fördröjning ska ske inom fastighet/-er. Det innebär att dimensionerande anslutning inte förändras. Kommunen ställer dock högre krav på fördröjning för att minska vattenvolymer nedströms då det är ett kommunalt ansvar att omhänderta skyfall upp till ett 100-årsregn. Kommunen har även ansvar för att uppnå tillräcklig rening i förhållande MKN i recipient. Kravet på VA-huvudmannen ligger på 10-årsregn för dimensionering av dagvattenhanteringssystemet vilket dagvattenutredningen utgått ifrån. I enligt med Falkenbergs kommuns riktlinjer ska heller inte dagvattenmängden öka jämfört med tidigare markanvändning. Kommunen äger markytorna nedströms planområdet, flödesmängden ut från området kommer inte att öka och inte väsentligt minska utan istället sker fördröjning/rening med anslutning till kommunens dagvattenledning som leds via Gruebäcken till Ätran.

Sammanfattningsvis innebär detta att flödesmängden ut från området inte bedöms förändras och påverka dikningsföretaget eller nedströms Natura 2000-område. Planområdet har också en begränsad storlek i relation till hela avrinningsområdet. Att kommunen äger nedströms markytor är i sammanhanget gynnsamt utifrån skyfallssynpunkt.

Trafikbuller

Trafikbullerberäkningar har genomförts som visar att gällande riktlinjer avseende trafikbuller är möjliga att uppnå. Planbeskrivningen har kompletterats under kapitlet miljökonsekvenser avseende trafikallsträng och buller.

Lydelsen av utförandebestämmelsen (b5) har ändrats för att kunna vara ett stöd till kommande bygglovgivning avseende utformningen av den tillkommande bebyggelsen. Detta eftersom den ska vara tongivande vid byggnationen och inte dagens befintlig huvudbyggnad på fastigheten.

Sammanfattningsvis har planbeskrivningen kompletterats med;

- *information om att samtliga åtgärder som kan skada naturmiljön i den skyddade biotopen kräver dispens.*
- *kommunens bedömning om varför Natura 2000 inte bedöms påverkas*
- *de gällande riktvärdena enligt trafikbullerförordningen 2015:216 samt bullerbedömning.*
- *en beskrivning av kulturmiljön och ställningstagande kring arkeologisk utredning under kap 5.3 där även informationen om arkeologi och fornlämningar redovisas.*

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2022-09-13

Trafikverket ser inga hinder till att planförslaget, så som det beskrivits i remitterade handlingar, antas.

Trafikverket redogör i yttrandet för att Väst kustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och primär stråk för farligt gods. Väst kustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnetet.

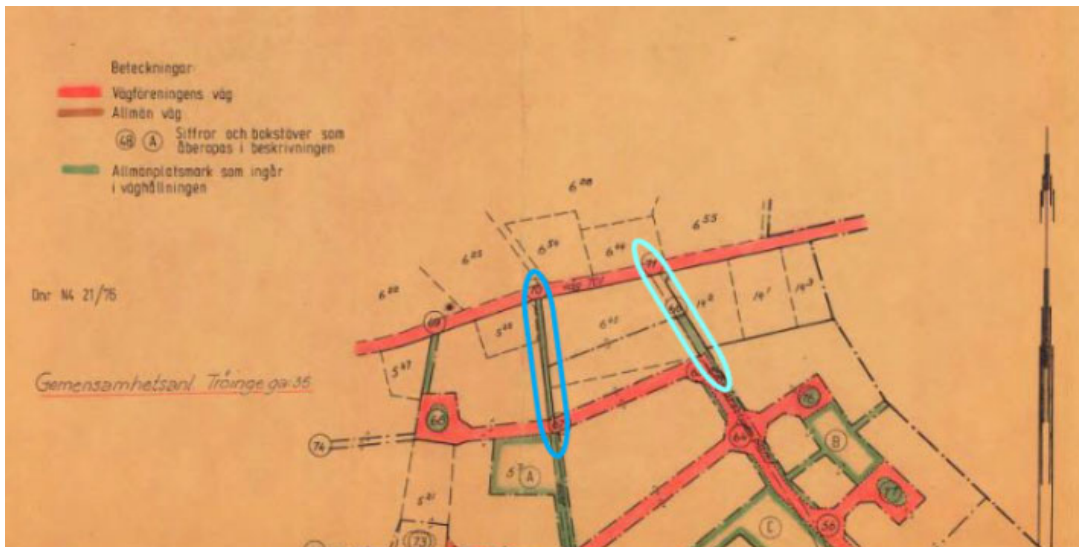
Kommentar: Noteras, planbeskrivningen har kompletterats.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2022-09-23

Lantmäteriet anser att planen måste förbättras inför plangenomförandet i följande frågor;

Omprövning av Tröinge GA:35

I planbeskrivningen framgår att omprövning av Tröinge ga:35 behöver ske till följd av den nya detaljplanen. Det framgår att det som tidigare utgjort parkmark (Erik Falks väg- ljusblå oval i figur nedan) ska omprövas till att utgöra väg samt att tillkommande allmän plats ska inkluderas i gemensamhetsanläggningen.



Lantmäteriet har noterat i att vid en omprövning av gemensamhetsanläggning 1976 så har även det före detta parkområdet i västra delen av planområdet inkluderats i Tröinge ga:35, blå oval till vänster i figuren.

Lantmäteriet anser att om det inte kan konstateras att området har utgått från gemensamhetsanläggning (ga:n) i efterföljande förrättningar innebär det att omprövningen även bör innefatta upphävande av Tröinge ga:35 inom aktuellt område (blå oval). Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

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

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Otydlig skillnad mellan planbestämmelser

Planbestämmelserna som avser att begränsa markens utnyttjande ”Marken får inte förses med byggnadsverk” och ”Marken får endast förses med trädäck och balkong” är svåra att urskilja skillnaden mellan i plankartan då de båda redovisas med ett ”prick-mönster”.

Outredda samfälligheter

I planbeskrivningen framgår den före detta parkområdet i västra delen av planområdet utgör en outredd samfällighet. Lantmäteriet har noterat att även det markområde som är utlagd som allmän plats för lokalgata i nuvarande planförslag utgör en outredd samfällighet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med exploateringsavtalets innehåll med redovisning för hur plangenomförandet är tänkt att gå till och konsekvenser.

Förtydligandet avser bland annat;

- komplettering gällande de outredda samfälligheterna
- att krav ställs på att en dagvattenlösning ska redovisas och godkännas innan anläggning.

Plankartan har justerats med avseende på att öka skillnaden mellan prick- och kryssmönster.

Angående outredda samfälligheter så påverkar inte outredd :6 (i väster) syftet med detaljplanen utan medger en framtida möjlighet att fastighetsreglera ytan till anslutande fastigheter. Outredd:13 (i öster) föreslås ingå i Tröinge ga:35 genom omprövning.

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2022-09-23

Barn- och utbildningsnämnden upplyser om att planområdet ligger inom Vinbergs-skolans upptagningsområde, vilket från 2025 blir en del av Tröingeskolans upptagningsområde. Därmed kan konstateras att det finns plats för den möjliga elevökningen som följer av en etablering av nya bostäder i planområdet. Avseende platser

i förskolan är situationen den motsatta. Antalet platser inom förskolan i Falkenbergs kommun är nu på en nivå som gör det möjligt att hantera även en viss ökning av antal barn, men de tillgängliga platserna är belägna främst i skolområdena söder om Ätran.

För det aktuella planområdet är Dals ängars förskola den närmaste, men det finns ytterligare tre förskolor inom en radie på 1,5 km. Mängden förskolor till trots är antalet förskoleplatser i områdena Tröingeberg, Stafsinge och Vinberg/Ljungby för få för att kunna erbjuda plats för barn i en förskola inom vars grundskolas upptagningsområde barnet bor. I nämndens långsiktiga etableringsplan planeras nya förskolor etableras i Vinbergs samhälle, i Tröingedal och i Stafsinge. En etablering av åtta nya bostäder i området understryker behovet av dessa nya förskolor.

I samband med utveckling av området runt Skärslidarna i allmänhet bör tillgången till G/C-vägar studeras. Dals ängars förskola kan nås via avskilda G/C-vägar från söder och väster, men inte från bostadsområdet i öster där detta planområde är beläget.

Kommentar:

*Att antalet **förskoleplatser** är begränsat och behovet stort i denna stadsdel noteras. Detaljplanens begränsning, mindre privatägd fastighet ger inga möjligheter att i denna detaljplan åtgärda kommunens behov av ytterligare förskoleplatser. Därmed är det bra att den långsiktiga etableringsplanen planerar för nya förskolor.*

I FÖP Falkenbergs stad, delområde Västra Tröinge, Tröingeberg och Tröingedal (antagen av KF 30 aug 2022) anges större utbyggnadsområden i närheten, norr och söder om väg 701. FÖP:en redovisar även ett prioriterat stråk för gång- och cykeltrafik längs vägen. Däremot kommer inte vägen Skärslidarna bli aktuell för kompletterande gång- och cykelväg utan blandtrafiken kvarstår.

2.4 Bygglövsnämnden 2022-09-27

Yttrande:

Bygglövsnämnden har tagit del av planförslaget gällande rubricerad fastighet och har inga synpunkter på den tillkommande byggnationen då den bedöms vara i rimlig skala i förhållande till området. Bygglövsnämnden ställer sig dock restriktiv till att planförslaget möjliggör till att befintlig byggnad kan vara kvar som gör det svårare att få en enhetlig bebyggelsemiljö på fastigheten.

Följande planbestämmelser behöver även förtydligas för att planen ska kunna användas på ett korrekt sätt:

- Planbestämmelserna d1, h2, o1, f1, b1, b3, b4 och b5 kan tolkas in att gälla för hela planområdet men det är otydligt om så är fallet.
- Användningsområdet där planbestämmelsen ö1 är tolkas till att inte ha några begränsningar i höjd, storlek osv.
- Planbestämmelserna n1 och ö2 strider mot varandra att träden inte får tas ner men marken får endast förses med parkering.
- Planbestämmelsen b4 bör ha en formulering som syftar till vad det är som ska vara genomsläppligt och om byggnadernas area räknas in i procenttalet.

- Planbestämmelsen b5 bör gälla för samtliga byggnader och inte bara huvudbyggnader.

Kommentar:

Detaljplanen anger lämplig markanvändning och reglerar i övrigt utformning och nyttjandegrad men styr inte över fastighetsägarens intentioner som i detta fall är att behålla befintlig byggnad. Planuppdraget avsåg att pröva fler bostäder på fastigheten och samtidigt se till att nuvarande bygglov för bostäder inom befintlig byggnad blir planenliga då nuvarande verksamhet endast tillåter C=samlingslokal. Planförslaget omfattar befintlig byggnad och tillkommande byggrätter inom angiven exploateringsgrad.

Plankartan har justerats för ökad tydlighet kring planbestämmelsernas omfattning och om det berör del av eller hela användningsområdet.

ö1 – områdena har kompletterats med höjdbegränsning. Exploateringsgraden avser hela användningsområdet och ska inkludera storleken på miljöhus/förråd.

Egenskapsgränserna har justerats så att konflikt inte längre föreligger mellan n1 och ö2.

Ny lydelse b4= Minst 55% av fastighetsareans yta ska vara genomsläpplig. Planförslaget redovisar i storleksordningen cirka 1600 m² ianspråktagen yta varav bebyggelsen utgör cirka 725 m² BYA. Det innebär att cirka 250 m² av de 880 m² stora ytorna för parkering, gångar/entréer mm behöver göras genomsläppliga - vilket bedöms möjligt att uppnå.

Ny lydelse b5= Exteriört ska samtliga nya huvudbyggnader och tillhörande komplementbyggnader till färg och material skapa en gemensam helhetsmiljö.

För ovanstående förtydliganden är även planbeskrivningen uppdaterad.

2.5 Falkenbergs Bostads AB 2022-09-06

Fabo ser mycket positivt på uppförandet av detaljplanen för nya bostäder.

Det är otroligt viktigt med en öppen dialog med byggherren och en flexibel detaljplan för att kunna ta hänsyn till olika möjliga val av stommaterial vilket med dagens utmaningar med materialbrist, byggpriser och klimat smart byggande är avgörande.

Kommentar: De sektioner som illustreras avser ett våningsplan med rumshöjden 2,40 meter och ett våningsbjälklag på drygt 40 cm vilket enligt arkitekten borde kunna ge flexibilitet för ett träbjälklag, vilket har en lägre koldioxidpåverkan vid framställan jämfört med betongbjälklag.

2.6 Falkenberg Energi AB 2021-07-07

Falkenberg Energi AB har inga synpunkter på en ändring av befintlig fastighet enligt förslag. Nya fastigheter kommer matas från bef. Skåp K2008.

Det ska vara en elservise till varje fastighet på tomten.

Kommentar: Noteras och informeras fastighetsägaren

2.7 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2022-09-21

Yttrande:

Dagvatten

Planförslaget kommer påverka dagvattenhanteringen inom området. Förslaget har en högre grad hårdgjorda ytor än vad som anges som riktlinje i dagvattenanvisningar för Falkenberg kommun. I dagvattenanvisningarna finns lösningar på dagvattenhanteringen och i samrådshandlingarna anges även att en del hårdgjorda ytor bör klara en viss infiltrering. Det är viktigt att dessa lösningar ges utrymme och tas hänsyn till i det kommande arbetet då möjligheten att avleda dagvatten från fastigheten via befintliga ledningar är begränsad och inte kan dimensioneras upp.

Trafikbuller

I underlaget anges följande gällande buller från trafik:

Planområdet ligger ca 500 meter från E6:an och ca 700 meter från västkustbanans tunnelöppning under Tröingeberg. Avstånden och de naturliga avskärmningarna bedöms var tillräckliga för att gällande riktlinjer för buller ska klaras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser det ska vara tydligt vilka ljudnivåer man beräknar att det kommer vara vid befintliga och nybyggda bostäder och hur man kommer fram till dem. Det bör även framgå vilka gällande riktvärden det är som man bedömer ska uppfyllas.

Kommentar: Planbestämmelserna b₂ och b₄ ställer krav som påverkar dagvattenhanteringen. Kommande exploateringsavtal följer upp ställda krav gällande dagvattenhanteringen.

Planbeskrivningen har kompletterats med gällande riktvärden för buller och bedömning. Genomförd trafikbullerberäkning visar att grundbullerriktvärdet enligt trafikbullerförordningen (2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras för angivet byggrättsområde i detaljplanen.

2.8 Räddningstjänsten 2022-09-06

Yttrande:

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

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. Om kommande byggnader på planområdet dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs ytor för uppställningsplatser för stegutrustning och/eller höjdfordon samt tillgänglighet direkt till fasaden. Kriterier för utrymning med hjälp av räddningstjänsten behandlas i PM18 Utrymning med hjälp av räddningstjänsten som återfinns på följande länk <https://www.rvast.se/foretag/verksamheter/pm/pm>.

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.

Kommentar: Informationen om utrymning noteras. Planbeskrivningen har kompletterats avseende brandskydd under rubrik tekniska frågor- särskilt viktiga frågor.

2.9 Kultur- teknik och fritids nämnden 2022-10-20

Yttrande:

Kultur-, fritids- och teknikförvaltningen anger att planförslaget överensstämmer med FÖP Staden. Planen omfattar huvudsakligen kvartersmark. Allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap.

Förvaltningen ser positivt på;

- Begränsningen av en infart mot Skärslidarna och en infart mot Erik Falks väg.
- att Erik Falks väg planläggs som GATA.
- att planområdet har en geografisk placering med korta avstånd till förskola, skola, handel, kollektivtrafik och gång- och cykelbana.
- att parkeringsnormen kan uppfyllas.
- att riktlinjer för buller bedöms kunna uppfyllas.

Fritid och offentlig miljö park, har inga synpunkter på planförslaget.

Förvaltningen konstaterar vidare att ekonomin inte påverkas för KFT.

Kommentar: Noteras

2.11 VIVAB 2022-10-03

Yttrande:

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

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

Avfallshantering

I planbeskrivningen finns en beskrivning av tänkt miljöhus. Det ger möjlighet till utsortering av mat- och restavfall, samt förpackningar, vilket fr.o.m. 2027 enligt ny förpackningsförordning, ska samlas in bostadsnära. 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.

Kommentar: Informationen noteras och är enligt liggande planförslag möjligt att tillgodose.

Följande angivna så kallade kommunala instanser har fått tillsänts sig underlaget enligt sändlistan utan att inkomma med synpunkter:

- Socialnämnden
- Funktionsrättsrådet
- Kommunala pensionärsrådet (KPR)

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Nordion Energi, 2022-09-21

Yttrande:

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

Kommentar: Noteras

3.2 EON Energidistribution AB, 2022-09-07

Yttrande:

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Noteras

3.3 Kulturmiljö Halland, 2022-09-28

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende för yttrande och har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras

3.4 Polismyndigheten, 2022-11-14

Yttrande:

Polismyndigheten LPO Falkenberg/Hylte har inga synpunkter på den föreslagna planen och ser positivt på att kommunen fortsätter att växa i enlighet med beslutade mål.

Kommentar: Noteras

3.5 Telia/Skanova, 2022-09-07

Yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras

3.6 Vattenfall AB, 2022-09-30

Yttrande:

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

Kommentar: Noteras

3.7 Postnord AB, 2022-09-19

Yttrande:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras, informationen har även skickats till fastighetsägaren/exploatören.

3.8 Svenska Kraftnät, 2022-09-19

Yttrande:

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 regionnätledning i närheten och regionnätägaren bör i så fall höras i samrådet.

Kommentar: Noteras

3.9 Ellevio, 2022-09-08

Yttrande:

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

Kommentar: Noteras

Följande angivna så kallade övriga remissinstanser har fått tillsänts sig underlaget enligt sändlistan utan att inkomma med synpunkter:

- Hallandstrafiken
- METRIA
- Tele 2 AB
- Telenor
- IP-Only

4. SAKÄGARE

4.1 Fastighetsägare 1, 2022-10-05

Känner viss oro för förändrad trafik i området då Skärslidarna saknar trottoarer och är smal redan nu med mötande trafik. Framför att det finns flera barn i området som cyklar denna väg till och från skolan.

Lyfter att det varit en del incidenter i det nuvarande huset, vilket gjort att de inte vågat ha barnen ute i den egna trädgården. Bland annat hot och ovårdat språk som inneburit att även polis sedan varit på plats.

Känner även en viss oro för dike som ska anläggas nedanför vår tomt.

Kommentar: Ett tillskott med 8 lägenheter innebär en mycket begränsad trafikstringsökning, se planbeskrivning. Nuvarande trafikmängder är i paritet med normala villagator och innebär därför inte behov av åtgärder. Se även kommentar till Barn- och utbildningsnämndens yttrande.

Lämnade uppgifter avseende aktiviteter i befintligt bostadshus har inte kunnat verifieras vid kontakt med Polisen. Remissvaret redovisar inte heller några indikationer på det som åsytas. Uppstår störningar behöver dessa anmälas till miljö- och hälsa/polisen för hantering enligt rutin. Det är beklagligt men tyvärr inget som en planprocess styr över.

Dagvattenutredningen visar så kallade fördröjningsdiken som, när det inte är regnigt, utgör gräsytor med en viss nedsänkning. Dessa ligger nivåmässigt lägre än fastigheten och bedöms därför inte kunna ge någon påverkan då även avrinning sker bort från fastigheten i riktning mot nordväst.

4.2 Fastighetsägare 2 och 3, 2022-10-05

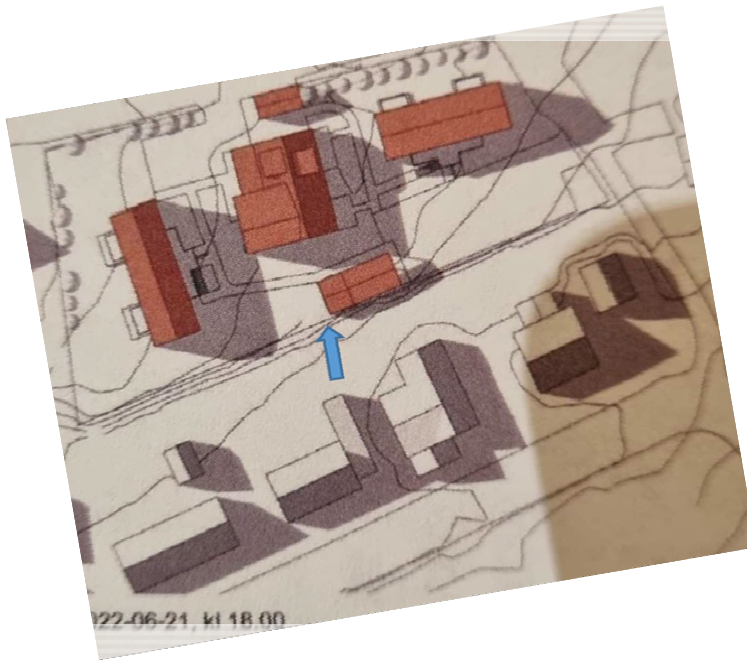
Anser att planförslaget inte smälter in i området, tvåvåningshus med x-antal lägenheter med högre bygghöjd än gällande detaljplan. I området bor äldre och barnfamiljer och fler mindre lägenheter passar därmed inte in då det oftast blir yngre som flyttar in och det är mer stökigt runt dem. Påpekar att det redan finns problem med de hyresgäster fastighetsägare har. Det uppstår skrik och bråk på grund av att befintliga hyresgäster har narkotika problem samt från besök av personer med narkotika problem eller från personer som suttit inne för det. Detta gör att även andra hyresgäster flyttar in och ut hela tiden på fastigheten. Detta är ett känt problem för fastighetsägaren samt polisen. Upplever inte sig bekväma med tanken på att det föreslås mindre lägenheter då de anser att det ökar risken för ännu mer narkotika och bråk i området.

Då planområdet ansluter till deras tomtgräns har hyresgäster vistats på deras tomt vid flera tillfällen samt haft en jättestor hund som släppts lös och kommit in på tomt vid flera tillfällen. Detta skrämde barnen. I fastighetsgränsen är det öppet på ena sidan av häcken, då det saknas mur som avgränsar området likt andra grannar utan finns en lutande avslutning och en öppning för att vi ska kunna sköta växterna i anslutning till tomt. Vidare redogör fastighetsägaren för att de rätt så ofta hittar sina saker utanför sin fastighet t ex. söndriga fotbollsbollar som försvinner dagtid då de själva inte är hemma utan jobbar och går i skola. Vidare berättas att fastigheten ofta

ser ut som en soptip med möbler och hushållssopor utspridda, vilket ger en negativ påverkan på miljön, skräp överallt, övergivna (stulna) cyklar, rostiga och sönder-slagna bilar. Tillsammans med grannarna runt om fastigheten rensar och städar man för att få lite ordning och trivsammare miljö att bo eftersom fastighetsägare inte tar hand om det.

Vidare lyfts;

1. att de kommer påverkas negativt genom att deras **insynsskydd** påverkas genom nya byggnaderna eftersom ingen mur finns mellan tomtgräns
2. att det kommer bli **ökad trafik**- gående nedanför tomten samt parkering längst huvudgatan.
3. att flera parkeringar ökar **bullernivån** i området samt trafikproblem med höga hastigheter vilket INTE alls kommer bli bättre med flera boende i område.
4. att **träden** mot Erik Falks väg inte är skyddade, att det behövs lite växter som tillverkar syre för en bättre miljö både för barn och äldre.
5. att en cykel & gångväg byggs i fastighetsgräns och framhåller att det enligt gällande regelverk kring krävs ett **brandavstånd** av 4,5m från tomtgräns.
6. Anser att med den totala höjden på huset försvinner **kvällssolen** efter kl 18:00 se bild¹.



Avslutningsvis framförs att det inte finns någon tilltro till att fastighetsägaren kommer hålla mer ordning på fastigheten eller de nya byggnaderna än de gamla. Fastighetsägaren anser att ägaren till Tröinge 6:45 bör visa att han kan ta hand om befintlig byggnad genom att renovera och fräscha upp denna innan nya byggnader byggs och därför bör inte bygglov för flerlägenhetshus beviljas. Skulle förslaget innebära byggnation av två 1,5 plan hus för familj som kan sköta område runt om sig och smälta in i området så skulle vi inte lämna några synpunkter.

¹ Notering: Kartan har justerats så den ligger i Nord-sydlig riktning

Kommentar:

I enlighet med politiskt antagen FÖP Falkenbergs stad och bostadsförsörjningsprogrammet är en komplettering med flerbostadshus gynnsam för stadsdelen för att få en variation i villabebyggelsen. Det är en detaljplaneprocess som pågår, inget bygglov ännu. När väl en detaljplan antagits av Kommunfullmäktige och vunnit laga kraft kan bygglov sökas utifrån vad den detaljplanen tillåter. Enligt samrådsförslaget prövas därför en 2 vånings flerbostadshus med en maximal byggnadsarea på 740 kvadratmeter inklusive förråd/miljöhus etc.

Oavsett boendeform kan störningar uppkomma. Detaljplanen styr inte över vilka som flyttar in eller de boendes leverne. Uppstår störningar behöver dessa anmälas till miljö- och hälsa/polisen för hantering enligt rutin.

(1) En fastighetsägare kan inte förlita sig på ett insynsskydd som är placerat på annan fastighet.

(2, 3) Konsekvenserna är mycket begränsade från 8 nya lägenheter avseende gångtrafik till och från ett förråd eller biltrafik/parkering längs huvudgatan och föranleder inte någon ändring av planförslaget. I samband med planläggningen har trafikräkningar och trafikbullerutredning genomförts, se planbeskrivning.

(4) Dessa träd omfattas inte av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Oavsett planläggning så eftersträvas att behålla så mycket vegetation som möjligt. Planförslaget visar en skiss där träden inte kan sparas. Senare bygglovgivning kan resultera i en annan skiss. Dock väger ytterligare bostäder med tillhörande parkering tyngre än att behålla just dessa träd.

(5) Generellt gäller 4 m från fastighetsgräns och 8 meter mellan byggnader, se även Räddningstjänst väst Yttrande. Om andra avstånd önskas kan det lösas med annat brandskydd.

(6) Det är en del av fastigheten som kan komma att påverkas av skugga på kvällen. Sol- och skuggstudien tar ingen hänsyn till befintlig vegetation och vilken skuggpåverkan nuvarande vegetation (träd i fastighetsgräns) ger på fastigheten. Bedömningen är att påverkan är begränsad och inte innebär någon förändring av planförslaget.



Flygfoto våren 2021

4.3 Fastighetsägare 4 och 5, 2022-10-05

Yttrande:

Fastighetsägaren ifrågasätter;

- varför **träden** i hörnan vid tomten/Erik Falks väg inte är skyddade? De är också en del av områdets utformning. Dessutom bör väl med dagens klimatpåverkan så många träd som möjligt sparas!
- hur **häcken** ska klippas emot den tänkta parkeringen om man gräver ut nedanför muren. I dagsläget kan vi gå på vår mur som står på vår tomt och göra det. Om man gräver ut nedanför blir fallhöjden över tillåten arbetshöjd. Dessutom kommer det stå bilar nedanför som riskerar att bli skadade.
- hur man skall tekniskt kunna gräva ut nedanför vår mur med tanke på det redan höga marktrycket.

Fastighetsägaren motsätter sig;

- parkering i direkt anslutning till tomten då det kommer bli ökat buller i direkt anslutning fastigheten. Det kommer även riktas strålkastare från parkerade bilar rakt på vår fastighet. Man bör även ta de i övrigt 4,5 meterna i hänsyn till vår fastighet.
- ökad trafik på Erik Falks väg. Fastighetsägare lyfter att hela området har problem med mycket trafik och höga hastigheter, vilket inte alls kommer bli bättre med fler boende i området. Ett område som har många barnfamiljer med yngre barn som rör sig på gatorna. Därför bör Erik Falks väg snarare ha mindre trafik eller ingen alls än ökad som föreslås.
- 2 våningshus. Det förstör hela den gemytliga auran i området, och inte alls passar in. Skall där byggas lägenheter på fastigheten bör det vara i en och en halvplans hus som mer smälter in i övrig bebyggelse och området. Om vi har förstått det hela ligger den tänkta bygghöjden utanför aktuell detaljplan och bör inte godkännas. I området bor nästan bara äldre och barnfamiljer.
- Fler mindre lägenheter som därmed inte passar in då det oftast blir yngre och mer stökigt runt dessa. Vi har redan problem med de hyresgäster fastighetsägaren re-

dan har. Det har till och med hänt att barnen till två av de angränsande fastigheterna inte vågat vara ute på grund av bråk och skrik. För övrigt verkar befintlig fastighet vara någon typ av soc-inrättning som har frekventa besök av både knarkare och polis.

Avslutningsvis lyfts avsaknad att tilltro till att fastighetsägaren kommer hålla mer ordning på fastigheten eller de nya byggnaderna än de gamla. Därför bör bygglov generellt inte godkännas innan ägaren visar att han kan ta hand om det han har. Fastigheten ser ofta ut som en soptipp med möbler och hushållssopor utspridda. Mosiga och sönderslagna bilar, sönderblåsta flaggstänger som aldrig plockades ner. Grannar runt om fastigheten rensar upp och klipper ovårdade träd och gräsmattor för att få lite ordning...

Kommentar:

Dessa träd omfattas inte av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Oavsett planläggning så eftersträvas att behålla så mycket vegetation som möjligt. Planförslaget visar en skiss där träden inte kan sparas. Senare bygglovgivning kan resultera i en annan skiss där andra förutsättningar ges. Till sist är det upp till respektive fastighetsägare att ansvara för vegetation på sin fastighet som inte berörs av generella skydds krav såsom biotopskydd.

I kommande bygglov med markplaneringsritning bedöms hur åtgärden ska genomföras och om bygglov kan ges det vill säga att åtgärden inte får en påverkan på omkringliggande fastigheter som bedöms oacceptabel. Häck som ligger i fastighetsgräns sköts vanligtvis från vardera sida av respektive fastighet.

Att bilar angör respektive fastigheter är inget detaljplanen kan reglera. Med den nivåskillnad som föreligger mot 6:71 bedöms enligt planförslaget, ljuskäglor från bilar till viss del begränsas av befintlig stödmur. I det fall det finns risk för ljus in mot fastighet får bedömning göras om skydd behöver uppföras i samband med bygglovgivning.

Konsekvenserna är mycket begränsade från 8 nya lägenheter avseende biltrafik/parkering och trafikbuller längs Erik Falks väg och föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Huvudmannskapet är enskilt så rätt kontaktväg avseende trafikfrågor är att kontakta vägföreningen. I samband med planläggningen har trafikräkningar genomförts, se vidare planbeskrivningen.

4.4 Fastighetsägare 6, 2022-09-15

Yttrande:

Är det inte dessa regler om gäller i Tröinge jag fick avslag pga detta när jag ville bygga ett hus med en lägenhet i.

Kommentar:

Det är en detaljplaneprocess som pågår, inget bygglov ännu. Tolkningen av yttrandet ovan är att fastighetsägaren har ansökt om bygglov mot den detaljplan som gäller fastigheten Tröinge 14:1. Nu pågår en ändring av gällande detaljplan för Tröinge 6: 45 där nya förutsättningar ges. När väl en detaljplan antagits av Kommunfullmäktige och vunnit laga kraft kan bygglov sökas utifrån vad den detaljplanen tillåter. Enligt samrådsförslaget prövas därför

en 2 vånings flerbostadshus med en maximal byggnadsarea på 740 kvadratmeter inkl förråd/miljöhus etc.

4.5 Fastighetsägare 7, 2022-09-27

Yttrande:

Fastighetsägaren påtalar att det skett förändringar från ingen genomfartstrafik på Erik Falks väg vid tillfället de köpte fastigheten och började bygga sitt hus, tills de byggt färdigt då vägföreningen öppnade vägen. Enligt detaljplanen är det grönområde så med hänsyn till att få till en säker miljö för barn och boende anser man att vägen ska stängas. Detta för att Erik Falks väg har blivit en genväg för boende på andra sidan Vessigevägen (Österleden) och för lastbilar, traktorer, bussar. Dessa fordon skulle istället kunna nyttja väg 701, runt området istället ca 100 meter längre men säkrare för alla.

Kommentar:

Huvudmannskapet är enskilt så rätt kontaktväg avseende trafikfrågor är att kontakta vägföreningen. Kommunen har dock för avsikt att enligt detaljplanen bekräfta nuvarande situation, dvs hålla Erik Falks väg öppen även för biltrafik. Skillnaden mellan att nyttja väg 701 jämfört med Erik Falks väg är ca 700 m räknat från korsningen Erik Falks väg/ Österleden ner till korsningen Skärslidarna/701.

I samband med planläggningen har trafikräkningar genomförts som visar att trafikmängderna följer storleksordningen för en lokalgata/bostadsgata. Se planbeskrivning.

5. GEMENSAMT YTTRANDE, NAMNINSAMLING

Det har inkommit en skrivelse med 16 underskrifter;

”Vi motsätter oss att det byggs tvåvånings lägenheter på fastighet Tröinge 6:45. Vi tycker inte att det passar in i villaområdet, varken med så höga hus eller en större bilparkering mitt i området.”

Följande personer har undertecknat skrivelsen ovan och är upptagna i fastighetsägarförteckningen (METRIA 2022-08-19):

Fastighetsägare 1
Fastighetsägare 2
Fastighetsägare 3
Fastighetsägare 4
Fastighetsägare 5
Fastighetsägare 7
Fastighetsägare 8
Fastighetsägare 9
Fastighetsägare 10
Fastighetsägare 11
Fastighetsägare 12
Fastighetsägare 13

Följande personer har därutöver undertecknat skrivelsen.

Privatperson 1
Privatperson 2

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Tröinge 6:45 m fl

Privatperson 3
Privatperson 4

6. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSENTER M FL

Följande angivna så kallade intresseorganisationer och övriga intressenter har fått tillsänts sig underlaget enligt sändlistan utan att inkomma med synpunkter:

- Hyresgästföreningen i Falkenberg/Hylte
- Villaägarna Falkenberg

7. ÖPPET HUS

Ett öppet hus med drop-in har hållits i "Hållbarheten" Kommunstyrelsesalen, Stads-
huset, Falkenberg den 20 september 2022 mellan kl 17.30 till 19.00. Antalet närva-
rande var 6 fastighetsägare exklusive kommunens representanter.

Frågeställningar och samlade kommentarer;

Parkering

- schakt Ska det schackats vid parkeringsplatserna? Vill inte att min tomt ska rasa för att det skapas parkering väldigt nära 6:71.

SVAR: Detaljprojektering har inte genomförts. Detaljplanen kommer inte tillåtas att få påverka omkringliggande fastigheter så att risker uppstår.

- stödmur Ska det göras en stödmur mot 6:71? Kommer bli omöjligt att sköta häcken eftersom den kommer att bli så hög.

SVAR: Detaljprojektering har inte genomförts. Bygglovprövning med markplaneringsritningar kommer inte tillåtas att få påverka omkringliggande fastigheter på ett sätt som inte bedöms acceptabelt. Häck som ligger i fastighetsgräns sköts vanligtvis från vardera sida av respektive fastighet.

- strålkastarljus Inte så kul att få en som kör in på natten-buller-kommer låta och lysa från bilarna.
SVAR: Att bilar angör respektive fastigheter är inget detaljplanen kan reglera. Med den nivåskillnad som föreligger mot 6:71 bedöms enligt planförslaget, ljuskäglor från bilar till viss del begränsas av befintlig stödmur. I det fall det finns risk för ljus in mot fastighet får bedömning göras om skydd behövs uppföras i samband med bygglovgivning.

-parkeringsnorm

Kommer inte räcka med 1 parkeringsplats per hushåll.

SVAR: Gällande parkeringsnorm kräver inte 1 bilplats/lägenhet. Planförslaget har däremot redovisat 1 bilplats för varje lägenhet, dvs 14 st. Vid kommande bygglovgivning kontrolleras antalet parkeringsplatser gentemot antalet lägenheter så att dessa är överensstämmande.

Bebyggelsen

- höjd Vilken höjd kommer det att vara på byggnaderna? Kan man bygga hur högt som helst? Finns det inte några kriterier.

SVAR: Plankartan anger nockhöjder över angivet nollplan vilket innebär att utfyllnader inte tillåts påverka byggnadens högsta nockhöjd gentemot omgivningen.

- utformning Hade varit bättre om de hade gjort iordning byggnaden som redan står på tomten, innan de börjar bygga något mer. Men i planbestämmelsen står det "bör", då finns det inget krav på att det ska göra iordning byggnaden?

SVAR: Detaljplanen kan inte reglera befintlig byggnads skick utan det får hanteras med stöd av Plan- och bygglagen och begreppet ovärdad tomt. Nuvarande förhållanden föranleder inte åtgärder. Enligt uppgift från exploatören är avsikten att byggnaden göras i ordning i samband med byggnationen. Planbestämmelsen b5 se kommentar till Länsstyrelsen.

- bebyggelsestyp Kan man inte bygga villor istället?

SVAR: Detaljplanen skulle kunna reglera villor men med stöd i FÖP Falkenbergs stad finns det ett behov av att komplettera villaområden med lägenheter för ett varierade boendeformer. Därför preciserar B1 –flerbostadshus.

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Tröinge 6:45 m fl

20 (23)

-lägenhetsstorlek Vi vill veta hur stora lägenheterna kommer att bli?

SVAR: Detaljplanen reglerar inte detta, däremot behöver antalet parkeringsplatser få plats till antalet lägenheter. Men nuvarande planförslag redovisar sammanlagt 8 nya lägenheter 3:or och 2:or.

Skötsel av befintlig fastighet

-sophantering

Soptömningen är ett problem, ligger sopor och dylikt utspritt på tomten. Detta bidrar till problem med fåglar. Förslagsvis sophus. Det är ett problem idag att ägarna till 6:45 inte sköter fastigheten, ligger sopor och skrot. Sönderslagna bilar. Träden behöver klippas, bussarna skrapas av träden.

SVAR: Detaljplanen medger miljöhus och i samband med ny bebyggelse ställs särskilda krav på avfallshanteringen se yttrande från VIVAB kring storlek och utformning. Träden omfattas av biotopskydd. En dispens från biotopskyddet är inlämnat till länsstyrelsen av fastighetsägaren för att klargöra vilka åtgärder som tillåts. Dispens har lämnats som omfattar både nedtagning av träd samt återplantering och hamling.

-hyresgäster

Vi vill inte ha störande grannar på tomten. Hade hellre sett familjer i villor, inte fler små lägenheter.

SVAR: Detaljplanen styr inte över vilka som flyttar in eller de boendes leverne. Uppstår störningar behöver dessa anmälas till miljö- och hälsa/polisen för hantering enligt rutin.

Erik Falks väg

Inte fått gehör från vägföreningen, måste skolbussen köra där?

Vi vågar inte släppa ut våra barn här för det är för mycket trafik.

Kan man inte stänga av Erik falks väg?

De är många som genar från Tröingeberg på Erik Falks väg, står en skylt "Tröingeberg" som bjuder in till detta, kan man inte ta bort skylten?

Långtradare och lastbilar genar på Erik Falks väg.

SVAR: Huvudmannskapet är enskilt så rätt kontaktväg avseende trafikfrågor är att kontakta vägföreningen. I samband med planläggningen har trafikräkningar genomförts som underlag till trafikbullerberäkningen (WSP 2023-06-16). Trafikräkningarna visar att Erik Falks väg trafikeras med cirka 450 ÅDT (Årsdygnstrafik) vilket inte är anmärkningsvärt gällande en bostadsgata.

Kontakt har tagits och diskussion har förts med Kultur-, fritids- och teknikförvaltningen avseende att ta bort skylten Tröingeberg vilket är möjligt. Handläggningstiden för att hantera ärendet kunde däremot inte anges då det finns flera ärenden före.

Vegetation

Varför skyddas inte träden mot 5:25 fastighet? Eller björkarna där parkeringsplatserna ska anläggas?

SVAR: De omfattas inte av biotopskydd. Däremot eftersträvas att behålla så mycket vegetation som möjligt.

8. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

- Plankartan har justerats samt på liknande vis planbeskrivningen;

1. utifrån att biotopskydd endast omfattar trädraden utefter Skärslidarna.
2. Planbestämmelse (b5) har justerats för att kunna vara ett stöd till kommande bygglovgivning avseende utformningen av den tillkommande bebyggelsen.
3. Planbestämmelserna (d1, h2, o1, b1, b3, b4 och b5) har förtydligats avseende vilket område som berörs. Liksom att n1 och ö2 inte strider mot varandra
4. Planbestämmelsen (f1), flerbostadshus har istället lagts som B1.
5. En (h1) bestämmelse har tillförts ö1-områden för att begränsa höjden. Sedan tidigare begränsar (e1) den totala byggnadsarean.
6. Planbestämmelsen (b4) har fått en ny lydelse: Minst 55% av fastighetsareans yta ska vara genomsläpplig.

- Planbeskrivningen har kompletterats/reviderats gällande;

1. vattenhanteringen, ger svar på att Natura2000 inte bedöms påverkas av ett genomförande av detaljplanen.
2. att samtliga åtgärder som kan skada den skyddade biotopen kräver dispens.
3. Trafikbullerberäkningar som visar att planförslaget klarar gällande riktvärden.
4. de outredda samfälligheterna
5. att det i exploateringsavtalet ställs krav på att en dagvattenlösning ska redovisas och godkännas innan den anläggs.
6. Brandskydd och information om utrymning

Planhandlingarna föreslås ställas ut för granskning efter gjorda revideringar.

9. NAMNLISTA

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

Förkortningen (s) efter namnet anger att synpunkten inkom i samband med plan-samrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (s)
 Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad (s)
 Barn- och utbildningsförvaltningen (s)
 Bygglövsnämnden (s)
 Falkenbergs Bostad AB (s)
 Miljö- och hälsoskyddsnämnden (s)
 Räddningstjänsten Väst (s)

Fastighetsägare 1 (s)
Fastighetsägare 2 (s)
Fastighetsägare 3 (s)
Fastighetsägare 4 (s)
Fastighetsägare 5 (s)
Fastighetsägare 6 (s)
Fastighetsägare 7 (s)
Fastighetsägare 8 (s)
Fastighetsägare 9 (s)
Fastighetsägare 10 (s)
Fastighetsägare 11 (s)
Fastighetsägare 12 (s)
Fastighetsägare 13 (s)
Privatperson 1 (s)
Privatperson 2 (s)
Privatperson 3 (s)
Privatperson 4 (s)

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

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad

Fastighetsägare 1 (s)
Fastighetsägare 2 (s)
Fastighetsägare 3 (s)
Fastighetsägare 4 (s)
Fastighetsägare 5 (s)
Fastighetsägare 6 (s)
Fastighetsägare 7 (s)
Fastighetsägare 8 (s)
Fastighetsägare 9 (s)
Fastighetsägare 10 (s)
Fastighetsägare 11 (s)
Fastighetsägare 12 (s)
Fastighetsägare 13 (s)

Upprättad av:

Planenheten