



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för bostäder
Tröinge 6:45 m fl
Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2023-11-21

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2016-04-05 §127 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för bostäder. Planförslaget var på samråd mellan 2022-09-07 och 2022-10-05. Ett Öppet Hus med drop-in hölls 2022-09-20 och där 6 personer deltog. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-09-22 § 192 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget fanns under granskningen 2023-08-30 till 2023-09-27 utställt i Stads-
huset samt tillgängligt på kommunens hemsida. Brev med information om gransk-
ningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-08-18 re-
viderad 2023-08-09 av Sweco fd Metria. Planförslaget har även remitterats och
sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under granskningstiden presente-
ras i denna granskningsutlåtande i koncentrerat och något redigerat skick (all
saktext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum.

SAMMANFATTNING

Under granskningen inkom 18 yttranden från remissinstanser och 2 skrivelser från
fastighetsägare.

Remissinstanserna lyfter bland annat behov av precisering av planbestämmelser
med bäring på biotopens långsiktiga möjlighet till överlevnad, gestaltningen av be-
fintlig bebyggelse och tydlighet i genomförandefrågorna. Inkomna synpunkter från
närliggande fastighetsägare berör trafik-, trafikbuller och parkeringskonsekvenser
samt skötsel aspekter av fastighet, bebyggelsens utformning-höjd samt risk för in-
syn. Oro uttrycks även för påverkan från tillkommande boende.

1. LÄNSSTYRELSEN 2023-09-22

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och
nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kom-
mer att prövas. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtag-
ligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att

miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar: Noteras

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2023-09-04

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

2.2 Lantmäterimyndigheten 2023-09-27

Lantmäteriet anser att delar av planen bör förbättras;

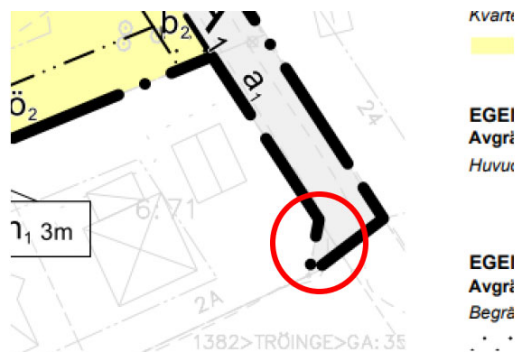
Gemensamhetsanläggningar

Sista meningen på sidan 37 i planbeskrivningen behöver justeras eller tas bort.

Fastigheter som berörs

På sidan 5 i planbeskrivningen står det att övrig mark inom planområdet tillhör vägsamfällighetsföreningen s:12. Något oklart om marksamfälligheten Tröinge s:12 ligger inom planområdet. Däremot finns det outhägnade samfälligheter som nämnts på andra ställen i planbeskrivningen.

Lantmäteriet noterar att Tröinge 3:107 ligger inom planområdet vilket inte ser ut att uppmärksammas i planbeskrivningen.



Egenskapsbestämmelser

På sidan 4 i planbeskrivningen står det att plankartan är upprättad enligt Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd BFS 2020:6. Nuvarande formulering i plankartan redovisar att vissa egenskapsbestämmelser är ”Avgränsad via användningsgräns”. Enligt Boverkets föreskrifter kan man, för att redovisa en skillnad mellan olika egenskapsbestämmelsers utbredning i plankartan, använda sig av både egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

Det ingår inte i lantmäteriets lagstadgade uppgift att ge råd om tillämpningen av 6 kap. 40-42 §§ PBL i granskningskedet. Lantmäteriet vill ändå uppmärksamma att tidigare bedömning kvarstår vad gäller att handlingarna inte är tillräckligt tydliga

till exempel avseende redovisningen av vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha.

Kommentar:

Gemensamhetsanläggningar

Sista meningen på s 37-tas bort. "I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning."

Fastigheter som berörs

En komplettering görs i planbeskrivningen att Tröinge 3:107 ingår i planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Plankartan är upprättad i Aveki:s programvara MyCarta som följer Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Programvaran erbjuder möjligheten att avgränsa via användningsgräns. Med detta val uppnås en god läsbarhet - vilket bygglövnämnden under samrådet önskade.

Exploateringsavtal

Kommunen har upprättat ett exploateringsavtal som exploatören har accepterat avseende hur plangomförandet ska gå till. Beslut om undertecknat exploateringsavtal tas samtidigt som detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2023-09-19

I samband med planförslaget påpekade barn- och utbildningsnämnden att detaljplanen kan innebära att antalet barn och elever i området ökar, något som bidrar till behovet av ytterligare förskoleplatser i området. Däremot bedöms kapaciteten inom den kommande Tröingeskolan kunna hantera den väntade volymökningen.

Nämnden påpekade också att tillgången till G/C-vägar i området behöver studeras i samband med detaljplanearbetet. Av förslaget till detaljplan framgår emellertid att kompletterande gång- och cykelstråk inte planeras in i aktuell plan, men väl att FÖP Falkenbergs stad redovisar ett framtida prioriterat G/C-stråk i samband med fortsatt utbyggnad i närområdet längs väg 701.

Med detta konstaterat har barn- och utbildningsnämnden inga övriga synpunkter att anföra.

*Kommentar: Informationen noteras om att antalet **förskoleplatser** är begränsat och behovet stort i denna stadsdel. Detaljplanens begränsning, mindre privatägd fastighet, ger inga möjligheter att inom denna detaljplan åtgärda kommunens behov av ytterligare förskoleplatser.*

Även barn- och ungdomsnämndens svar kring framtida prioriterat stråk längs väg 701, noteras och tolkas som att denna tidigare erinran utgår.

2.4 Bygglövsnämnden 2023-09-26

Bygglövsnämnden håller fast vid sitt tidigare yttrande i samrådsremissen med hänsyn till att förslaget medför möjligheten att förtäta tomten samtidigt som befintlig

byggnad kan finnas kvar. Bestämmelsen b5 om att den nya bebyggelsen tillsammans ska skapa en enhetlig och gemensam helhetsmiljö är en bra bestämmelse men det kan vara svårt att uppnå den så länge befintlig byggnad står kvar och ny byggnation inte harmoniserar med den. Risken finns att befintlig byggnads rörliga exteriör gör att syftet med att få en enhetlighet som bestämmelsen avser för den nya bebyggelsen inte kommer kunna gå att uppnå då den befintliga byggnaden tillåts, enligt illustration, dela upp den nya bebyggelsen.

I övrigt har bygglovsnämnden inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Under detaljplanens framtagande har olika möjligheter att styra upp förhållandet mellan befintlig byggnad och tillkommande bebyggelse avseende exteriören analyserats. Plan- och bygglagen ger inte möjligheten att ställa krav på befintlig byggnad utan har att hantera tillkommande byggnader. Planbestämmelsen (b5= Exteriört ska samtliga nya huvudbyggnader och tillhörande komplementbyggnader till färg och material skapa en gemensam helhetsmiljö) bibehålls då planbestämmelsen trots allt bedömts lämpligast. Exploatören har kontinuerligt under processen informerats om nödvändigheten att exteriört låta befintlig bebyggelse förändras i samklang med uttrycket för ny bebyggelse då den tillkommer. Även i samband med upprättandet av exploateringsavtal har denna dialog förts. Det finns dock inga möjligheter att ställa krav på befintlig byggnads gestaltning i exploateringsavtalet enligt kommunens mark- och exploateringsenhet.

2.5 Miljö- och hälsoskyddsämnden 2023-09-27

Naturvård

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen är mycket positiv till att stor hänsyn tagits till de skyddsvärda träd som finns på den aktuella fastigheten. En trädinventering har visat att rötterna sträcker sig 3,5 m ut från träden. Ett träds rotsystem är relativt ytligt och viktigt för trädets överlevnad. Skadas trädets rotsystem påverkas trädets vitalitet och stabilitet negativt. Det är därför viktigt att i plankartan besluta om planbestämmelser som säkerställer att byggnation, vägar eller förberedelser för byggnation till exempel i form av schaktarbeten inte sker närmare än 3,5 m från träden.

Avfall

Under rubriken ”Avfall” i granskningshandlingen står det att avfallsutrymme i form av miljöhus planeras byggas inom planområdet. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ser mycket positivt på detta då vi, under år 2020, handlagt ett ärende gällande klagomål på sophantering för aktuell fastighet.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen (a3= Marklov krävs även för schaktarbeten och/eller upplag). Planbestämmelsen ger möjlighet att kontrollera förutsättningarna för trädalléns fortsatta överlevnad inför anläggning/byggnation och ingripa om hänsyn inte tas för att upprätthålla goda levnadsvillkor för den biotopskyddade trädallén. I det fall träden är döda och/eller behöver ersättas, efter att dispens från biotopskyddet har lämnats av länsstyrelsen, bedöms lämpligast schaktarbeten tillsammans med marklovet för trädfällning (a2).

Enligt uppgift ska klagomålet på sophantering hanterats genom att större sopkärl införskaffades. Detaljplanen redovisar plats för miljöhus i en storlek som tillgodoser framtida krav kring hushållsnära insamling.

2.6 Räddningstjänsten 2023-08-31

Räddningstjänsten har tagit del av dokumentationen och har inget annat att erinra än det gjort för samrådshandlingarna.

Kommentar: Noterat. Efter samrådet kompletterades bland annat Planbeskrivningen avseende brandskydd under rubrik tekniska frågor- särskilt viktiga frågor.

2.7 Kultur- fritids och tekniknämnden 2023-09-22

Yttrande:

Kultur-, fritids- och teknikförvaltningen tillstyrker planförslaget.

Motiveringen är att planförslaget överensstämmer med FÖP Staden. Planen omfattar huvudsakligen kvartersmark. Allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap.

Förvaltningen ser vidare 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.
- att avfallshämtningen kommer att ske på allmän platsmark.

Vid projekteringen är det lämpligt att man ser över sikten vid infart/utfart och cykelförråd/miljöhus.

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

Förvaltningen konstaterar vidare att ekonomin inte påverkas för KFT.

Kommentar: Noteras.

2.8 VIVAB 2023-09-25

Yttrande:

Ekonomiska frågor

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.

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

I övrigt inget att erinra.

Avfallshantering

Inget ytterligare att erinra

Kommentar: Informationen delges exploatören.

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

- Socialnämnden
- Funktionsrättsrådet
- Kommunala pensionärsrådet (KPR)
- Falkenbergs Bostad AB (FABO)
- Falkenberg Energi AB (FEAB)

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Nordion Energi, 2023-08-30

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 FTI, Frösön, 2023-08-30

Yttrande:

Den 1 januari 2024 börjar en ny förpackningsförordning (SFS 2022:1274) att gälla, som bland annat innebär att insamlingsansvaret för förpackningar övergår till kommunerna och att fastighetsnära insamling ska vara införd för alla hushåll i kommunen 1 januari 2027.

FTI har inget att tillägga angående detaljplanen förutom att ytor för fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser (LIP) av förpackningar behöver beaktas i planen, utifrån bestämmelserna i den nya förordningen.

FTI kommer inte att etablera några nya stationer under övergångsperioden och hänvisar därför frågan till kommunens avfallsplanerare.

Kommentar: Noteras

3.3 Kulturmiljö Halland, 2023-09-11

Yttrande:

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

Kommentar: Noteras

3.4 GlobalConnect fd IP-Only, 2023-08-30

Yttrande:

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tröinge 6:45 m fl

Har inget nät i området.

Kommentar: Noteras

3.5 Telia/Skanova, 2023-09-04

Yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras

3.6 Vattenfall AB, 2023-09-13

Yttrande:

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

Kommentar: Noteras

3.7 Postnord AB, 2023-08-30

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, 2023-09-07

Yttrande:

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar: Noteras

3.9 Ellevio, 2023-09-05

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
- E.ON
- Polismyndigheten i Falkenberg

4. SAKÄGARE

4.1 Fastighetsägare 14, 2023-09-25 (ej inkommit med synpunkt under samrådet)

Yttrande:

Fastighetsägaren invänder mot förslaget till detaljplan och ifrågasätter hur det kan vara möjligt att få bygga på tomten då byggnadsplanen har befintliga hus inom prickmark, mark som ej får bebyggas (röda skjulet som är bostad). Påtalar att fastighetsägaren blev nekade att bygga en takkupa och ställer sig därför frågande till hur ett tvåvåningshus kan tillåtas på den aktuella tomten. Anser inte att det passar in i området. Ska något byggas får det passa in i området, sänka höjden eller styckas av och bli till villor. Bara för att bygdegården byggts om för lägenheter betyder inte att fler lägenheter passar in här. Uttrycker oro för att kunna bo tryggt här utan att vara oroliga för att grannen ska göra om sin tomt till ett stort lägenhetskomplex.

Ser även en risk med insyn från ett tvåvåningshus. Detta eftersom den aktuella tomten ligger bara en meter högre i marknivå. För att skapa ett insynsskydd krävs då en flera meter hög häck.

Undrar även om byggnationen på den outredda marken mellan den aktuella tomten och fastighetsägaren tomt kommer hamna 4,5 meter och om det då även gäller för eventuella altaner och uteplatser.

Anser inte att det är acceptabelt att bevilja ett bygglov för hyresrätter i ett villaområde på en fastighet där det tidigare har varit problem med skötsel och kriminalitet. Fastighetsägaren menar att det borde vara en enkel sak att klippa gräset innan det är 1,5 meter högt och att ”polisen varit där ett flertal gånger och haft span på huset och gjort razzia.” Exempelvis nämns ”Vi har haft drog/alkoholpåverkade personer som har skällt ut oss och skrämt barnen. Det springer lösa hundar som ibland kommer över på våran trädgård. Man förstår att det pågår olagligheter och det bor flera dömda personer på fastigheten.” Fastighetsägaren lyfter också viss förståelse för att personer som bor på fastigheten eller lämpligheten för att vara fastighetsägare inte vägs in i beslutet om planläggning.

De som har köpt fastigheter i detta område måste kunna få bo tryggt och kommer fastna i en låst situation då deras fastigheter kommer bli mindre attraktiva och mindre värda, om vi väljer att flytta på grund av det här.

Fastighetsägaren är även orolig att trafiken i området kommer öka på dagens smala väg, vilket är det sista som önskas i ett villaområde där många barn leker. Anser inte heller att det kommer finnas tillräckligt med parkeringsmöjligheter för de boende i tvåvåningshuset och att gatan utanför i så fall kommer nyttjas.

Kommentar:

*Det är riktigt att det på **prickad mark** inte tillåts byggnader. Det äldre röda skjulet låg sannolikt på denna plats innan gällande detaljplan gjordes och då i strid med denna- men har aldrig rivits. Den process som nu pågår- ny detaljplaneläggning (ej bygglov)- innebär att detaljplanen föreslås förändras. Exploatören har för avsikt att riva befintligt uthus.*

*Förfrågan om **takkupa** (ett bygglov) söks mot gällande detaljplan dvs bedömdes utifrån detaljplanen som berör er fastighet. Nu föreslås en ny detaljplan för fastigheten Tröinge 6:45 där andra höjder föreslås.*

*I enlighet med politiskt antagen FÖP Falkenbergs stad är en **komplettering med flerbostadshus** gynnsam för stadsdelen för att få en variation i villabyggelsen. 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. 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.*

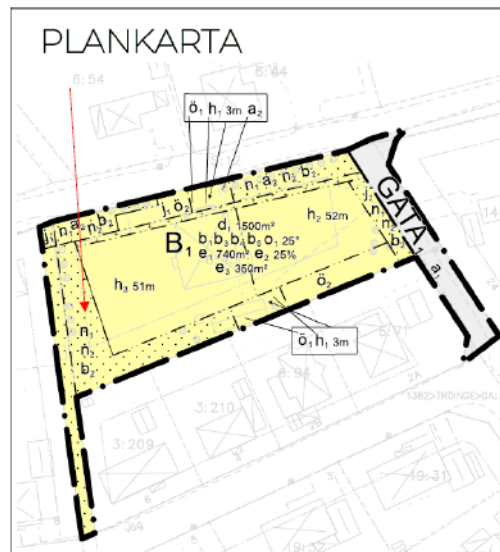
*Planförslaget (granskningshandling) visar på en utökad prickmarksyta. I gränsen mot fastigheten Tröinge 5:25 så breddas prickmarksområdet jämfört med gällande detaljplan, dvs nya byggnader, **altan/uteplats** behöver placeras längre in på tomten med ett längre avstånd till er fastighetsgräns i och med det nya förslaget. På illustrationsplanen går det att se att både byggnad och ev uteplats ligger inom byggrättsområdet- ej på prickmark. I det norra läget uppnås ett avstånd på drygt 8 meter och i det södra läget 14 meter i jämförelse med gällande detaljplans tillåtna avstånd på 8 meter. (se figurer nedan mellan gällande detaljplan och föreslagen ny detaljplan.)*

*Även om **insynen** idag är knuten till att befintlig byggnad ligger längre ifrån fastighetsgränsen så tillåter nu gällande detaljplan byggnader närmare. Kommunen gör därför bedömningen att insynsförhållandet inte förändras väsentligt. Tillsammans med utökningen av prickmarken bedöms förhållandet acceptabelt i en tätortsmiljö. Avstånden som anges ovan inbegriper outredd 6. Denna samfällda marken kan överföras till intilliggande bostadsfastigheter genom lantmäteriförrättning, dvs antingen till Tröinge 5:25 eller Tröinge 6:45. Den fastighetsägare som avser att införliva markområdet i sin fastighet blir vid ansökan om lantmäteriförrättning skyldig att utreda samfälligheten.*

Gällande detaljplan



Planförslag (granskning)



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. Lämnade uppgifter avseende aktiviteter i befintligt bostadshus har inte kunnat verifieras vid kontakt med Polisen. Remissvaret i samrådet redovisade inte heller några indikationer på det som åsytas och i granskningen inlämnades inte något yttrande från Polisen. Det är beklagligt men tyvärr inget som en planprocess styr över.

Detaljplanen kan inte reglera **befintlig byggnads skick** utan det får hanteras med stöd av Plan- och bygglagen och begreppet ovårdad tomt. Nuvarande förhållanden föranleder inte åtgärder. Enligt uppgift från exploitören är avsikten att byggnaden göras i ordning i samband med byggnationen. Huruvida marknadsvärdet påverkas eller ej är i sammanhanget av underordnad betydelse då FÖP Falkenbergs stad och bostadsförsörjningsprogrammet anger inriktningen, komplettering av flerbostadshus.

Detaljplanen medger **miljöhus** och i samband med ny bebyggelse ställs särskilda krav på avfallshanteringen se yttrande från VIVAB kring storlek och utformning.

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.

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. I parkeringsnormen ingår även bedömning av **besökande till fastigheten**.

4.2 Fastighetsägare benämnd som nummer 4 och 5 enligt samrådsredogörelsen, 2023-09-27

Yttrande:

Fastighetsägaren anser att kommunen är partisk i ärendet eftersom alla åsikter som redan lämnats förringas.

Utöver tidigare inlämnade synpunkter under samrådet (se nedan) kompletterar fastighetsägaren under granskningen med följande tillägg;

- att bilar med varma motorer kommer nära häcken och kan skada denna
- att parkerade bilar kan bli skadade, vid kantklippning, eftersom bilrutorna skulle ligga i nivå med vår gräsmatta.

Om där skulle bli parkering utanför vår häck bör där lämnas en bit mellan vår mur och eventuell ny mur av anledningar så som:

- Inte riskera skada eller sättningar på vår mur/tomt.
- Inte omöjliggöra för oss att sköta vår häck pga hög fallhöjd.
- Inte riskera skador på häck pga bilar som är varma.
- Inte riskera brand om någon bil börjar brinna eller sätts eld på, som verkar ganska vanligt i kommunen.
- Inte riskera skador på parkerade bilar när vi sköter vår trädgård.

Fastighetsägaren lyfter ett frågetecken kring att nya byggnaden skall ha samma nockhöjd som befintlig byggnad, men konstaterar att ritningen är måttsett 1,5m högre.

Tidigare inlämnade synpunkter från samrådet (understruken text nedan) inkom även under granskningen.

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

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tröinge 6:45 m fl

11 (15)

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 redan 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 ovärdade träd och gräsmattor för att få lite ordning...

Kommentar:

Processen enligt plan- och bygglagen (PBL) med samråd respektive granskningsskede där allmänhet och remissinstanser samt andra berörda har möjlighet att inkomma med synpunkter på planförslaget har för avsikt att säkra att alla sakfrågor blir synliggjorda i processen. Utifrån inkommen informationen görs sedan en samlad bedömning där det allmänna intresset vägs mot de enskilda intressen som föreligger. I den bedömningen ingår att ta ställning till om olika konsekvenser anses skäliga/proportionerliga i jämförelse med det som avses förändras. I det fall enskilda fastighetsägare inte är överens om det som politiken genom planläggningen antar är det möjligt att efter ett antagande överklaga beslutet. Prövning och beslut i frågan tas i högre instans, mark och miljödomstolen (MMD) och efter prövningstillstånd även hos mark- och miljööverdomstolen (MMÖD).

Planförslaget har justerats gentemot södra fastighetsgränsen vid föreslagen parkering. Prickmark med en bredd av 0,8 meter har lagts mellan fastighetsgräns och tillåten yta för parkering för att skapa ett respektavstånd. Ytan omfattas också av planbestämmelsen n2 – marken får inte användas för parkering. På detta sätt har det skapats ett längre avstånd till häcken. Inom denna yta kan förslagsvis marknivåerna tas upp (ev kantsten 0,2m behöver placeras utanför prickmarken så att ett verkligt avstånd om 1 meter upprättas). Denna prickmark/n2-område säkerställer ett minsta avstånd mellan parkering och fastighetsgräns för Tröinge 6:71 och bedöms därmed ge hänsyn till nämnda möjliga skador som angivits i yttrandet.

Höjderna angivna på plankartan är nockhöjder kopplade till nollplanet. Befintlig byggnad är cirka 8 meter. Varför angiven nockhöjden till nollplanet varierar beror på att markens höjd inom fastigheten varierar, från cirka + 45 meter i sydost ner till en lägsta punkt på cirka + 42 meter i nordväst. Dvs föreslagna huvudbyggnader tillåts inte bli högre än 8 meter men då marken sluttar innebär det olika nockhöjder i förhållande till nollplanet.

Gällande detaljplan tillåter II-våningar och 7,5 meter byggnadshöjd oberoende nollplanet, dvs oberoende markytans nivå. Till denna höjd tillåts ett tak med 45 graders vinkel som ytterligare skapar höjd. Befintlig huvudbyggnad utnyttjar idag inte den tillåtna byggnadshöjden enligt gällande detaljplan då

huvudbyggnaden uppskattas till byggnadshöjden 5,70 meter och nockhöjden 7,93 meter, enligt bygglovet. Planförslaget anger nockhöjder över angivet nollplan för att förhindra att utfyllnader ska påverka huvudbyggnadernas slutliga nockhöjd gentemot omgivningen.

*Kommentar till synpunkter som även lämnades under samrådet:
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 skyddskrav 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.

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

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. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

Plankartan har justerats samt på liknande vis planbeskrivningen med;

- Tillägg av planbestämmelsen och motiv, a₃= Marklov krävs även för schaktarbeten och/eller upplag.
- Komplettering av planbestämmelsen h₁ har skett med höjdangivelse **3** meter. Tidigare stod det <i kartan angivet>.
- Prickmarksområdet med planbestämmelserna, n₁, n₂ och b₂ i väster har förlängts österut och sträcker sig längs med hela södra fastighetsgränsen

- fram till Erik Falks väg. Bredden är 0,8 meter i syfte att skapa ett respektavstånd mellan parkering och intilliggande fastighet Tröinge 6:71
- Tillägg till planbestämmelsen ö1=Marken får endast förses med cykelför-
råd och eller miljöhus, **teknikbyggnad**. I syfte att säkerställa plats för be-
fintlig bergvärmepump.
- Höjdkurvor redovisas i grundkartan.

Planbeskrivningen har kompletterats/reviderats gällande;

- Planens syfte med tillägget "I enlighet med politiskt antagen fördjupad
översiktsplan Falkenbergs stad är en komplettering med flerbostadshus
gynnsam för stadsdelen för att få en variation i villabebyggelsen." samt
förtydligande i text och under motiv för B₁.
- att föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning (kap 3)
enligt BFS 2020:8 är tillämpade.
- att kommunens fastighet Tröinge 3:107 ingår i planområdet.
- Kommunens mål som har omformulerats och antogs av kommunfullmäk-
tliga 27 juni 2023.
- Beskrivning av gällande detaljplans byggnadshöjd II-våningar, 7,5 meter
byggnadshöjd samt förtydligande i text avseende innebörden av före-
slagna tillåtna plushöjder.
- att parkeringsnormen innehåller bedömning av besöksparkering.
- Sista meningen på s 37-tas bort. "I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler
som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i om-
fattning."
- att kommunen inte kommer att ta ut planavgift i samband med bygglov då
exploatören bekostat planarbetet.

Planhandlingarna föreslås antas 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.

Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad (s) (g)
Bygglovsnämnden (s) (g)

Fastighetsägare 1 (s)
Fastighetsägare 2 (s)
Fastighetsägare 3 (s)
Fastighetsägare 4 (s) (g)
Fastighetsägare 5 (s) (g)
Fastighetsägare 6 (s)
Fastighetsägare 7 (s)
Fastighetsägare 8 (s)

Fastighetsägare 9 (s)
Fastighetsägare 10 (s)
Fastighetsägare 11 (s)
Fastighetsägare 12 (s)
Fastighetsägare 13 (s)
Fastighetsägare 14 (g)
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) (g)
Fastighetsägare 5 (s) (g)
Fastighetsägare 6 (s)
Fastighetsägare 7 (s)
Fastighetsägare 8 (s)
Fastighetsägare 9 (s)
Fastighetsägare 10 (s)
Fastighetsägare 11 (s)
Fastighetsägare 12 (s)
Fastighetsägare 13 (s)
Fastighetsägare 14 (g)

Upprättad av:

Planenheten