



**Falkenbergs  
kommun**

## Detaljplan för tillfällig vistelse och handel **Del av Ullared 2:2 m fl** Falkenbergs kommun

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

---

Upprättad 2023-06-29

---

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2017-06-13 §162 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Ullared 2:2 m fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-12-14 § 317 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2022-01-20 till 2022-02-17 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskning har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2021-11-10 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

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

### **SAMMANFATTNING**

---

Under granskningen inkom 13 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst risk för översvämning från Högvadsån och skyfall, framkomlighet för räddningstjänst vid översvämning och vid utrymning av området (varuhuset, butiker i området och föreslagna motellbyggnader) samt trafiksäkerhet i anslutning till väg 154. Även frågor som släckvatten, avlopp, dagvatten och säkerställande av områden för transformatorstationer och ledningar har uppkommit i granskningen. Vidare efterfrågas utredningar vad gäller översvämningar och utrymning av Gekås-kunder. Frågor har även kommit upp vad gäller miljö och tillgänglighet för avfallshantering, kulturmiljö, gestaltning, förorenad mark vid lekplats och naturvård.

## 1. LÄNSSTYRELSEN 2022-02-22

---

Yttrande:

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

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.

### **Motiv för bedömningen**

#### *Risk för översvämning*

Länsstyrelsen utgår från Boverkets tillsynsvägledning för naturolyckor vid granskning av planärenden. Bedömning utgår från objektets livslängd eftersom det är så länge som byggnationen förväntas finnas kvar på platsen. I det här fallet beräknas bebyggelsen finnas kvar åtminstone 100 år och därmed behöver utredningar fram till år 2130 användas som utgångspunkt.

Översvämningsrisken från Högvadsån behöver utredas vidare.

Analysen över översvämningsrisk från Högvadsån är inte en modellering utan endast en sammanställning av flödesberäkningarna vilket gör det svårt att föreställa sig hur högt upp vattnet kan tänkas gå. Utifrån underlaget är det oklart vilka slutsatser som kan dras.

Ny bebyggelse behöver utformas så viktiga samhällsfunktioner kan upprätthållas även om en översvämning sker. När det kommer till en byggnad där människor tillfälligt vistas är det av yttersta vikt att det är framkomligt för räddningstjänsten.

Det behöver tydliggöras hur den tekniska anläggningen ska skyddas mot översvämningar. Enligt plankarta. Detta är oklart i underlaget.

Bestämmelse b4 i plankartan står noterat som lägsta golvnivå. Benämningen lägsta golvnivå säkerställer inte att själva konstruktionen är säkrad.

Det är en förutsättning att situationen inte försämras för närliggande bebyggelse. Möjlig påverkan kan ske på närliggande bebyggelse, församlingshemmet, redan idag när dagvattensystemet är underdimensionerat och ansamling sker i en lågpunkt intill, strax öster om planområdet. Ett förändrat klimat med fler skyfall riskerar att förvärra den situationen.

Skyddsbestämmelse upphöjd kant ska finnas för att hindra skyfallsvatten rinna åt öster bedöms vara otidlig vad gäller kantens höjd och utsträckning.

### *Trafiksäkerhet*

Vad gäller anslutning utmed väg 154 anger Trafikverket att kommunen måste säkerställa att korsningen Persgårdsvägen med väg 154 levererar en trafiksäker lösning innan planförslaget antas. Se vidare Trafikverkets yttrande 2022-01-27.

### *Framkomlighet för räddningstjänsten*

Området som berörs av planen är komplext. I nära anslutning till planen ligger varuhuset där många tusen människor inryms. Vid en utrymning av varuhuset är det oklart hur utrymda människor påverkar trafiksituationen så som räddningstjänstens framkomlighet i området. En utredning bör göras där en utrymning med maxantal av kunder i varuhuset Gekås simuleras, för att visa hur en utrymning av varuhuset påverkar framkomligheten invid planområdet. Vid simuleringen bör man även ta med personer som vistas i berört område utanför entréer till varuhuset och butiker i området.

Framkomlighet för räddningstjänsten fordon behöver riskbedömas med hänsyn till att de föreslagna motellbyggnaderna, butiker och varuhus i närområdet ske på hinderfritt sätt. Länsstyrelsen önskar att detta redovisas i en utredning. Se även synpunkt gällande framkomlighet för räddningstjänsten under rubrikrisk för översvämning.

### *Redovisning angående tillgång till släckvatten*

Länsstyrelsen önskar att tillgången till släckvatten redovisas för att få en helhetsbild över vilka ledningar som finns, deras kapacitet och hur de förhåller sig till varandra.

### **Prövning aktualiseras inte**

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

### **Rådgivande synpunkter**

Länsstyrelsen bedömer att planbeskrivningen kring hur hanteringen av översvämningensrisken är oklar. Planbeskrivningen, Miljökonsekvensbeskrivningen, VA- och dagvattenutredningen samt Översvämningens-utredningen överensstämmer inte tillräckligt med varandra.

### *Dagvattenhantering*

Placering av dagvattenanläggningarna i form av svackdiken och växtbädd framgår av illustration till planen. Anläggningarna beskrivs också i VA- och dagvattenutredningen, men det framgår inte av plankarta, bestämmelser eller genomförandebeskrivning om dessa verkligen kommer att utföras.

På Boverkets kunskapsbank framgår: Kommunen kan i detaljplan reglera att en viss skyddsåtgärd ska vidtas innan bygglov eller startbesked kan lämnas. Som enskild fastighetsägare kan man på så sätt föreläggas att vidta nödvändiga skyddsåtgärder på den egna tomten för att skydda egna byggnadsverk och för att skydda

omgivningen. Det kan praktiskt sett innebära att man som enskild fastighetsägare exempelvis får anlägga en vall eller ett avskärande dike för att avvattna marken i en viss riktning. Den enskilde fastighetsägaren har då denne vidtar en åtgärd, ett generellt ansvar att se till att avvattningen av den egna tomten inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Inom detaljplanelagt område, som omfattas av verksamhetsområde för dagvatten enligt LAV kan den enskilde fastighetsägaren inte ges något ansvar utöver sådant som gäller avvattningen av den egna fastigheten. Krävs det tekniska anläggningar eller installationer som fördröjningsmagasin eller pumpar för att ta hand om och leda bort dagvattnet är det va-huvudmannens ansvar att dessa kommer till stånd och fungerar.

Länsstyrelsens bedömer att alternativt kan bestämmelsen i plan- och bygglagen 4 kap 14 § punkt 1 prövas. Bestämmelsen anger att lov eller startbesked för en åtgärd endast kan ges under förutsättning att en avloppsanläggning vilken inte huvudman för, har kommit till stånd.

#### *Vatten och avlopp*

Ett kommande pumphus, den tekniska anläggningen längst i söder, avses pumpa in överskottsvatten från dagvatten in i spillvattenledningar. Enligt Dagvattenstrategi för Falkenbergs och Varbergs kommuner 2017 p 5 får dagvatten inte tillföras spillvattensystemet. Länsstyrelsen bedömer detta är en olämplig åtgärd.

Gällande detaljplan 2009-01-13 har för området strax söder om det föreslagna planområdet en bestämmelse om att ”Magasin för omhändertagande av släckvatten ska finnas. Magasin kan utformas som rörmagasin under mark. Total lagringsvolym på varje dagvattensystem ska i magasin och dagvattensystem klara 250 kvm” Översvämning via t ex skyfallsstråk får ej påverka anläggande av detta magasin. Det bör säkerställas att nu aktuell plan inte hindrar att släckvattenmagasin kan möjliggöras.

#### *Kulturmiljö*

Synpunkterna på att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet bör bevaras och att detta lämpligen görs genom bestämmelser i detaljplan kvarstår från samrådsyttrandet.

#### *Kommentar:*

*Kommunen har undersökt behovet av modellering för analys över översvämningens risken och kommit fram till att nyttan med modellering är för låg. Detta på grund av att en översvämning i planområdet från Högvadsån varken tycks ha varit ett problem tidigare samt att planförslaget redan säkerställer mark- och byggnadsnivåer flera meter över Högvadsåns huvudfåra. Eftersökningar har gjorts både i dokument och intervju om tidigare översvämningar/högsta högvattennivå av Högvadsån utan resultat. Marknivåerna inom planområdet ligger på mer än +66 (mer än 2 meter över åns huvudfåra). Byggnader är säkrade i detaljplan på marknivåer om minst +67,5 (minst +3,5 m över åns huvudfåra) för att skyddas mot översvämning och skyfall enligt dagvattenutredningens rekommendationer.*

*Uppställningsplatsen för räddningstjänsten framför den lägst belägna motellbyggnaden är i plankartan reglerad med markhöjd +67,78. Detta utifrån rekommenderad höjd i skyfallsutredningen, beräknad med klimatfaktor 1,3 - vilket är en standardfaktor. Vid översvämning behöver räddningsfordon passera skyfallsstråket för åtkomst till den sydligaste byggrätten inom planområdet. En uppdatering av VA-utredningen kommer tas fram för uppskattning av bredd på skyfallsleden för att uppnå godtagbart flödesdjup i den föreslagna skyfallsleden. Bredden på skyfallsstråken kommer även anpassas efter andra funktioner så som gående med kundvagn och körytor, vilken möjliggör för räddningstjänstens fordon att ta sig fram.*

*Bestämmelse b4 i plankartan syftar till angiven golvnivå över marknivån i förbindelsepunkt till allmänna ledningsnätet med hänsyn till översvämningrisk på grund av skyfall. Därutöver säkras byggnadernas höjd på markhöjder om minst +67,5 m. E-område för befintlig transformatorstation i söder ligger på marknivå +66.5 och föreslaget E-område i söder där pumpstation planeras ligger på marknivå +67. Byggnaderna innefattas av bestämmelse om att placeras på marknivåer om minst +67,5 meter över nollplanet. Plankartan föreslås kompletteras med bestämmelse om att de tekniska byggnaderna ska ha vattentät konstruktion.*

*Bestämmelse m2 (skydd mot störning) föreslås kompletteras med att kantens höjd ska vara minst 20 cm.*

*Plankartan föreslås kompletteras med bestämmelse om att marken inte får hårdgöras, för ytan där växtbädd föreslås. Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras med att anläggande av dagvattenhantering (t ex växtbädd och svackdike) regleras i genomförandet genom exploateringsavtal.*

*Överskottsvatten från dagvatten avses inte pumpas in i spillvattenledningar.*

*För att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Utbyggnaden av korsningen Persgårdsvägen/väg 154 regleras i exploateringsavtalet. Utformningen kommer ske i fortsatt samverkan med Trafikverket.*

*Persgårdsvägen (efter korsningen med bensinstationen och väg 154) kommer fortsättningsvis endast nyttjas av gångtrafikanter, besökare till kyrkan och kyrkogården, boenden till fastigheter strax norr om planområdet samt besökare till föreslaget motell. Större fordon till Gekås kör inte in på Persgårdsvägen då de angör GEKÅS via Kyrkovägen som ligger söder om planområdet.*

*Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon föreslås tydliggöras i planbeskrivningen. Tillgång till släckvatten föreslås tydliggöras i planbeskrivningen samt motiv på lokalisering och utformning.*

*Plankartan föreslås kompletteras med bestämmelse "Magasin för omhändertagande av släckvatten ska finnas". Planbeskrivningen kompletteras med underlag och stöd av gällande detaljplan.*

*Planförslaget innebär att två utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader tillåts rivas och ersättas av ny bebyggelse i större skala. De överväganden som ligger till grund för att möjliggöra rivning av bebyggelse tydliggjordes i planbeskrivningen under granskningsskedet.*

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

---

### 2.1 Trafikverket 2022-01-27

Yttrande:

#### **Tidigare samråd**

2020-08-05 yttrade Trafikverket vid samrådsskedet att verket välkomnade breddningen av Persgårdsvägen för att förbättra trafikförhållandena. I förslaget föreslog att anlägga en refug inom statligt vägområde för att skydda oskyddade trafikanter. Förslaget innebär dock att större södergående fordon från Persgårdsvägen riskerade att hamna på motgående körbana. Kommunen bör testa dimensionerna i kurvan söderut på väg 154 för att ta reda på hur långa fordon som får plats.

Trafikverket motsatte sig inte en refug på väg 154 men föreslår att refugen är målad istället för anlagd med kantsten så att längre fordon kan låna av refugen istället för annat körfält ifall kurvan blir för snäv.

I korsningen Persgårdsvägen – Väg 154 finns behov för åtgärder för att skydda även de gc-trafikanter som korsar Persgårdsvägen till och från macken. Idag finns en 17,2 meter bred bilpassage som utgörs av mackens infart samt Persgårdsvägen. Trafikverket anser att kommunen bör dimensionera för en korsning för att skydda gc-trafikanter. Ifall planförslaget innebär ökad trafikstring kommer där bli en ännu mindre hållbar situation. Trafikverket föreslår att avgränsa infarten till och från macken för att korta ner och tydliggöra bilpassagen. Det går att lägga korsningskurvan längre söderut och fortfarande ha en komfortabel anslutning till macken. Alternativt föreslår Trafikverket att anlägga en mittrefug på Persgårdsvägen för att korta ner korsningen av passagen.

Trafikverket tog del en trafikutredning där slutsatsen är att planförslaget inte ökar trafikstringen märkbart i området. Trafikverket delar uppfattningen om att planförslaget inte påverkar statlig infrastruktur negativt. (TRV 2020/75023)

#### **Statlig infrastruktur**

Planområdet ligger intill statlig väg 154. Tillfart till planområdet går från väg 154 som har en skyltad hastighet på 40 km/tim och trafikmätning från år 2018 visar en årsmedeldygnstrafik på 3965 fordon per dygn varav 515 är lastbilar.

#### **Trafikverkets synpunkter**

*Anslutning utmed väg 154*

Trafikverket anser att kommunen bör testa dimensionerna i kurvan söderut på väg 154 för att ta reda på hur långa fordon som får plats innan planförslaget antas.

Kommunen måste säkerställa att korsningen Persgårdsvägen med väg 154 levererar en trafiksäker lösning innan planförslaget antas.

#### *Trafikalstring*

Trafikverket anser att planförslaget inte påverkar statlig infrastruktur negativt.

*Kommentar: Se svar om trafiksäkerhet till Länsstyrelsen.*

#### 2.2 Bygglovsnämnden 2022-02-15

Yttrande:

Bygglovsnämnden har tagit del av granskningsremissen och är positiv till förslaget.

Bygglovsnämnden vidhåller dock sina synpunkter från samrådsremissen gällande att nockhöjden endast begränsar byggnadens nock och inte eventuella tekniska installationer som kan tänkas ske på byggnadernas tak. En totalhöjd kanske därför är mer rimlig. Bygglovsnämnden yttrade sig även över att krav på gemensam gestaltning för området är önskvärt i samband med samrådsremissen. Detta har inte förändrats i den här granskningsremissen och bygglovsnämnden vidhåller sin synpunkt kring det.

I övrig har bygglovsnämndens yttrande i samrådsremissen bemötts.

*Kommentar: Totalhöjd kan leda till oönskade begränsningar och nockhöjd föreslås kvarstå i planförslaget. I PM gestaltungsprinciper framgår förslag på gemensam gestaltning för Göran Karlssons väg, Persgårdsvägen samt föreslagna bebyggelse. Förslagen gestaltning föreslås beskrivas i planbeskrivningen men ej ställas som krav.*

#### 2.3 Falkenbergs Bostads AB 2022-01-19

Yttrande:

Fabo har inga synpunkter på granskningshandlingar Ullared 2:2 m fl, Falkenbergs kommun.

*Kommentar: Noterat*

#### 2.4 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2022-02-17

Yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat handlingarna i ärendet och kvarstår i tidigare yttrande, i samrådsskedet, i stort men vill göra följande tillägg:

#### *Förorenad mark*

I fastighetens norra del har PAH-H i halter över riktvärdet för känslig

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Ullared 2:2, m.fl.

markanvändning (KM) påträffats. Enligt plankartan kommer hela området planläggas med användningsbestämmelse O tillfällig vistelse. I denna användningsbestämmelse ingår även komplement till verksamheten tillfällig vistelse som t.ex. lekplatser. För lekplatser gäller dock riktvärdet för känslig markanvändning (KM) som utgångspunkt för lämplighetsbedömningen. Det är därmed inte säkerställt att marken inom hela planområdet är lämplig för det avsedda ändamålet. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tycker att det, utöver i planbeskrivningen, behöver tas hänsyn till detta även i plankartan så att det inte finns risk för olämplig användning av marken i området där KM överskrids.

### *Dagvatten*

Vi noterar att det har gjorts en dagvattenutredning. Att göra ändringar i befintliga dagvattenanläggningar samt att anlägga nya anläggningar kan vara anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Kontakta miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för mer information. Vid prövning av anmälan kommer länsstyrelsen kontaktas för yttrande om påverkan på Natura-2000 område. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen kommer bedriva tillsyn över dagvattenanläggningen.

### *Naturvård*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är mycket positiv till att träd med höga naturvärden skyddas i plankartan genom planbestämmelserna n2 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk samt a1 - Markklov krävs även för trädfällning. Ett träds naturvärde sjunker dock inte då det blir sjukt, tvärtom hyser träd med håligheter och små skador en rikare biologisk mångfald än ett ungt friskt träd. Begreppet sjukt är också svårdefinierat och öppnar för godtycke. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser därför att planbestämmelse n2 bör ändras till "Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk".

*Kommentar: Bestämmelse n2 föreslås justeras enligt synpunkt. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande av hantering av förorenad mark i planförslaget och plankartan föreslås kompletteras med bestämmelse angående detta.*

## 2.5 Räddningstjänsten 2022-01-31

Yttrande:

Räddningstjänsten har tagit del av aktuella handlingar i rubricerat ärende och har följande att erinra, utöver vad som framförts i tidigare yttranden diarienummer 2020-000445.

### *Tillgänglighet och framkomlighet vid översvämning*

Räddningstjänstens vill betona att framkomlighet för utryckningsfordon behöver säkerställas trots eventuell översvämningsrisk i planerat område. Kriterier för



framkomlighet för räddningstjänsten behandlas i *PM7 Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar* som återfinns på följande länk <https://www.rvast.se/foretag/verksamheter/pm/pm>.

### *Miljöolycka – släckvattenhantering*

Räddningstjänsten vill i enlighet med Länsstyrelsens tidigare yttrande belysa om att framtida behov kan föreligga för exploatörer/verksamheter att upprätta planer för släckvattenhantering inom området. Detta med hänsyn till planområdets närhet till Natura 2000-område. I aktuell revidering av planförslag framgår att hänsyn tas till möjligheterna att hantera släckvatten i utformningen av planområdet. Detta är mycket bra, och för att säkerställa att hanteringen fungerar bör detta även följas upp i form av formulerande av släckvattenplaner/instruktioner/rutiner på området.

Räddningstjänsten ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet och tar gärna del av projekteringsunderlag för kommande bygglov när detta blir aktuellt. Utöver ovanstående har Räddningstjänsten inget mer att erinra.

*Kommentar: Se kommentar på Länsstyrelsens yttrande angående tillgänglighet och framkomlighet vid översvämning. Yttrande angående miljöolycka noteras.*

### 2.6 Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2022-03-01

Yttrande:

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar att tillstyrka planförslaget.

*Kommentar: Noterat*

### 2.7 VIVAB 2022-02-15

Yttrande:

#### *Vatten och avlopp*

Angående planbeskrivningens kapitel 6.2 Organisatoriska och administrativa frågor - Ansvarsfördelning, huvudmannaskap har VIVAB följande förtydligande:

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna VA-nätet (vatten, spillvatten och dagvatten) inom planområdet. FAVRAB ansvarar för iordningställande av det allmänna VA-nätet. Vatten och Miljö i Väst AB (Vivab) ansvarar för drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av VA-huvudmannen.

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.

### *Avfallshantering*

Förutsättningar för avfallshantering finns översiktligt beskrivet i planbeskrivningen. Viktigt är avfallsutrymmen placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämningsfordon 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.

Det finns ett politiskt förslag på att införa bostadsnära insamling av förpackningar, vilket innebär att det är viktigt att tillräckliga avfallsutrymmen tas med i planeringen. Om markbehållare/underjordsbehållare ska användas ska placering av dessa godkännas av Vivab.

*Kommentar: Plankartan ger utrymme för önskade dimensioner för renhållningsfordon, och en lösning redovisas i detaljplanens tillhörande illustration. Information om VA och bostadsnära insamling noteras.*

## **3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

---

### 3.1 EON Energidistribution AB, 2022-02-16

Yttrande:

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt kabelskåp (se karta bifogad yttrande). Innan markarbete påbörjas måste kabelvisning i fält beställas via E.ON:s kundsupport för att säkerställa kablarnas exakta läge (länk och telefonnummer finns i yttrande).

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningarna, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON kan notera att det inom kvartersmark finns utlagt u-område för allmännyttiga, underjordiska ledningar, vilket vi uppskattar. För att markkablarna ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det säkerställs att detta u-område är 4 meter brett med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”*Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet*

eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

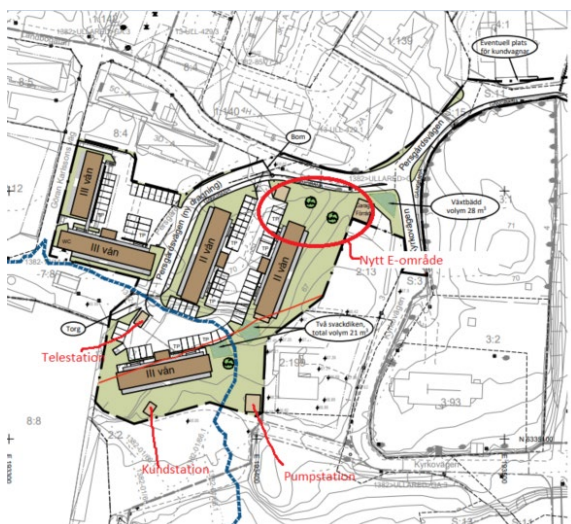
I planbeskrivningen anförs att E.ONs befintliga kabelskåp vid Persgårdsvägen bör beaktas i den fortsatta planeringen. Men då Persgårdsvägen i planförslaget har fått en ny dragning, kan det ändå bli aktuellt med ledningsflytt och ett nytt kabelskåp. I det fall kablar och kabelskåp kräver ny placering ska denna säkerställas med u-område enligt ovan beskrivning.

För att planen skall kunna genomföras kan det bli aktuellt med ombyggnad av delar av befintliga markkablar och kabelskåp, vi förutsätter att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar. Kontakt bör även tas i ett tidigt skede under projekteringen, då E.ON gärna samför lägger under förutsättning att föransökan inkommer på nya abonnemang (kontaktuppgifter framgår i ytt-rande).

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören. Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen på sida 33, vilket vi är tacksamma för.

### *Transformatorstation*

De E-områden som i granskningshandlingen finns utlagda i plankartan är inte avsedda för E.ON:s anläggningar. För att klara den framtida elförsörjningen krävs att E.ON uppför en ny transformatorstation inom planområdet. Se förslag på placering på bilden nedan (röd ring). E.ON hemställer att det inom detta område i plankartan sätts ut ett E1-område, med benämning ”Transformatorstation” (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser). Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.



## Övrigt

På sida 30 i planbeskrivningen står att E.ON distribuerar fjärrvärme i området, vilket inte stämmer. Denna text bör uppdateras.

E.ON Energidistribution har noterat att det finns vägbelysningsanläggning i området ber Er kontakta Kommunen angående frågor kopplat denna anläggning.

*Kommentar: U-områden för befintliga och nya el-ledningar är säkerställda med bredden 7–8 m i plankartan. Planbestämmelsens formulering för u-område anses ej behövas ändras då önskade restriktioner uppfylls inom gällande formulering. Befintligt kabelskåp ligger utanför plangräns. Eventuellt nytt kabelskåp och ledningar säkerställs inom föreslaget u-område i Persgårdsvägen. Planförslaget föreslås kompletteras med E-område för teknisk anläggning och u-område för aktuella ledningar. Planbeskrivningen föreslås revideras angående distribution av fjärrvärme.*

### 3.2 Kulturmiljö Halland, 2022-02-10

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende för yttrande och har inga ytterligare synpunkter utöver vad som lämnats i samrådsskedet.

*Kommentar: Noterat.*

### 3.3 Telia/Skanova, 2022-01-21

Yttrande:

I samrådsredogörelsen framgår felaktigt att vårt remissvar inkom sent 2020-12-16. Remissvaret mejlades till plan@falkenberg 2020-07-21 så det inkom i god tid före sista svarsdatum som var 2020-09-02.

I samrådsredogörelsen svarar kommunen följande på vårt svar/erinran:

"Fastighetsägaren föreslås informeras om ledningsägarnas yttrande. Planhandlingar föreslås kompletteras med beskrivning av vilka ledningar avses att flyttas. Det nya kabelstråket föreslås säkras med u-område."

Jag kan inte se att planhandlingarna har kompletterats med någon beskrivning av vilka ledningar som avses flyttas. Ni skriver att det nya kabelstråket (ett kabelstråk) säkras med u-område, men vi har flera kabelstråk som berörs för vilka vi yrkar u-område i samrådssvaret, vilket även avser stråk som ej behöver flyttas.

Jag kan heller inte se att kommunen har tillgodosett våra krav på u-områden så vår yrkan gällande u-område från samrådsskedet kvarstår. Då vi berörs i mycket stor omfattning av planförslaget yrkar vi att kommunen kallar till ett möte där vi gemensamt kommer överens om den bästa lösningen gällande u-områden mm.

*Kommentar: Falkenbergs kommunen har haft ett möte med bland annat Teli/Skanova och diskuterat ledningarnas flytt och vilka ledningar som ska säkras med u-område. De ledningarna som finns i nuvarande Persgårdsvägen flyttas till den nya Persgårdsvägen och säkras med u-område liksom ledningarna som leder till den befintliga transformatorstationen.*

### 3.4 Vattenfall AB, 2022-01-24

Yttrande:

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

*Kommentar: Noterat.*

### 3.5 PostNord AB, 2022-02-03

Yttrande:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

*Kommentar: Noterat*

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

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

Plankarta kompletteras med följande:

- Nytt E-område för teknisk anläggning
- Ny bestämmelse (infiltr1) inom GATA1 införs för att säkerställa yta för infiltration
- Ny bestämmelse för magasin för omhändertagande av släckvatten
- Ny bestämmelse för reglering av förorenad mark
- Ny bestämmelse, b<sub>5</sub> för att säkra vattentät konstruktion
- Nya u-områden för ledningar

- Justering av skyddsbestämmelse m<sub>1</sub> med tillägg för kantens höjd
- Justering av bestämmelse b<sub>4</sub> från lägsta golvnivå om 0,3 till 0,5 m
- Omformulering av planbestämmelse n<sub>2</sub> till "Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk".
- Mindre justeringar av egenskapsgränser för byggrätter

Planbeskrivning kompletteras med följande:

- Förtydligande av framkomligheten för Räddningstjänstens fordon samt tillgång till brand- och släckvatten
- Omhändertagande av släckvatten
- Justering av text angående distribution av fjärrvärmen
- Redovisning av översvänningsrisker vid skyfall
- Förtydligande av bedömningen kring KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning)

VA/Dagvattenutredningen kompletteras med uppdaterad översvänningsutredning över Högvadsån samt ny dagvatten- och skyfallshantering.

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar kan antas.

## 5. 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.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (s,g)

Bygglovsnämnden (g)

Kulturmiljö Halland (s)

EON Energidistribution AB (g)

Ullareds Samfällighetsförening, ULLARED Ga:1 (s)

Riksbyggen BRF Ullaredshus nr 1, ULLARED 1:140 (s)

Fagereds Pastorats Hembygdsförening (s)

Av dessa kan samtliga 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.

Upprättad av  
Planenheten

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Ullared 2:2, m.fl.