



FALKENBERG

Detaljplan för industri och handel **Smedjeholm 1:65 m fl** Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2016-10-25

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2014-10-07 §235 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Smedjeholm 1:65 m fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-03-01 § 66 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2016-03-23 till 2016-04-20 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Samrådet annonserades i Hallands Nyheter 2016-03-23. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2016-03-04 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista. Inget samrådsmöte har hållits.

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 14 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst justeringar av bestämmelser i plankartan, förtydliganden av planbeskrivningen, samt synpunkter på föreslagen bussgatas sträckning.

Vidare efterfrågas utredningar vad gäller risker, arkeologi, dagvatten, ev. strandskydd och biotopskydd samt transportbehov. Frågor har även kommit upp vad gäller cykelvägar, ledningar samt vatten- och avloppssituationen i närområdet Kroka.

Samlade kommentarer och föreslagna revideringar återfinns i slutet av denna samrådsredogörelse.

1. LÄNSSTYRELSEN 2016-04-18, komplettering 2016-04-19

Planförslaget har behandlats på länsstyrelsens plangrupp den 6 april 2016 med länsstyrelsens sektorsföreträdare.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Planbestämmelser

Småindustri är inte ett begrepp som finns definierat. Av planhandlingarna måste tydligare framgå vad man anser är lämpligt på platsen och vad man inte vill att marken ska användas till.

Om avsikten med prickmarken är att undvika bebyggelse men tillåta till exempel parkeringsplatser och plank bör prickmarken ändras till ”byggnad får ej uppföras” i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Delar av bussgatan planeras på kvartersmark och delar på allmän plats. Länsstyrelsen anser att enstaka infarter kan arrangeras på annans mark men är tveksamma till lämpligheten med en bussgata på en privat industrifastighet. Kommunen bör överväga att planlägga hela bussgatan som allmän plats.

Inom planområdet tillåts all typ av handel. I planbeskrivningen refereras till en handelsutredning som säger att det kan tillåtas handel med skrymmande varor i området. Kommunen bör överväga att reglera vilken typ av handel som kan tillåtas för att värna centrumhandeln och undvika bilberoende. Om typen av handel regleras måste det finnas en beskrivning motivering till det i planbeskrivningen. Liknande det som redan står om handelsutredningen.

Detaljplanen begränsar inte byggrätt eller totalhöjd. Med stora byggnader kan nockhöjden bli mycket hög om man endast reglerar byggnadshöjd.

Arkeologi

Mot bakgrund av detaljplaneområdets stora areal och topografi i kustnära läge, är arkeologisk utredning genom provschaktsgrävning inom del av området motiverad. Detta i syfte att klarlägga om idag okänd fornlämning finns dold under mark.

Risker

Åkarevägen är en farligt gods led och befinner sig inom 150 meter från planområdet. Inom området 150 meter från en transportled ska risker med transport av farligt gods beaktas. Om riktlinjerna i Riskanalys av farligt gods i Hallands län, som Länsstyrelsen i Hallands län har gett ut, följs bör bebyggelsestypen industri användas för områden med planerad industri och bebyggelsestypen tätort användas för handel. Skyddsåtgärder och avstånd ska regleras i planbestämmelserna.

Det bör även göras en beskrivning av närliggande verksamheter som kan påverka det planerade området utifrån ett riskperspektiv.

Strandskydd

I planbeskrivningen ska det framgå om den bäck/dike norr om vägen i planområdets norra gräns omfattas av strandskydd. Om strandskyddet ska upphävas inom planområdet ska en beskrivning av områdets natur- och friluftsvärden finnas med liksom vilka särskilda skäl som åberopas för upphävande av strandskyddet. På plankartan ska det område där strandskyddet upphävs markeras.

Biotopskydd

Om det finns biotopskyddsobjekt (t.ex. stenmurar, odlingsrösen, öppna diken) i berörd jordbruksmark, krävs biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen om naturmiljöerna i dessa riskerar att skadas av planen.

Förorenat område

Det finns potentiellt förorenade områden i närheten av planområdet. Kommunen bör göra en bedömning om dessa kan utgöra någon risk för planerad markanvändning.

Buller

Av planbeskrivningen bör framgå om industrierna i området kan orsaka bostäderna några besvär i form av buller eller andra störningar. I detaljplanen skulle det kunna finnas en planbestämmelse om högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå och maximal ljudnivå nattetid vid befintliga bostäder, orsakade av verksamheter inom det planerade industriområdet. Om ljudnivåer vid bostäder orsakade av verksamheter inom detaljplanen inte regleras i planen, blir det istället en tillsynsfråga enligt miljöbalken där miljö- och hälsoskyddsnämnden är tillsynsmyndighet.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen vill till tidigare lämnat samrådsyttrande daterat 2016-04-19 ytterligare framföra att länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2016-04-04

Tidigare samråd

2011-12-15 yttrade Trafikverket angående detaljplaneläggning på samma fastighet. Trafikverket påpekade vikten av att ha hög kvalitet kollektivtrafiken och gång och cykelnät till Falkenbergs centrum. (TRV 2011/78724)

Vägen

Väg 767 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken men är utpekad som primär väg för farligt gods. Vägen är även utpekad i NRL nät (näringslivs transportnät) som betyder att vägen är prioriterad för tung transport.

Väg 767 har även nyligen pekats ut som en funktionellt prioriterad väg. Att en väg är utpekad som funktionellt prioriterad innebär inte att den ska ha högre standard än normalt enligt Trafikverkets normer och anvisningar. Gångse regler för dimensionering gäller. Däremot ska extra fokus läggas på att söka lösningar som ger god tillgänglighet på dessa vägar. Det ska vara smidigt att ta sig fram och man ska eftersträva kontinuitet i tillgänglighetsstandard. Vid exploatering som berör en korsning med en funktionellt prioriterad väg i samma plan måste man bedöma vilken påverkan korsningen och den ökade trafiken kan ha på tillgängligheten. Exploatören kan behöva vidta åtgärder i korsningen så att tillgängligheten inte försämras. För oskyddade trafikanter ska man på detta vägnät eftersträva att ha planskilda passager, särskilt där många barn ska passera en väg med höga trafikflöden.

Väg 767 har en skyltad hastighet på 80 km/tim och trafikmätning från 2015 visar 7663 fordon per dygn, varav 579 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet, väg 767 och vid cirkulationsplatsen.

En trafikutredning måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed allmänna vägen. Det är väldigt viktigt att analysera kapacitet vid anslutningen (cirkulationsplatsen) till väg 767. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder som kan göra planförslaget acceptabelt.

Gång och cykel

Trafikverket välkomnar den föreslagna gång- och cykelväg utmed Oktanvägen med en anslutning till Göteborgsvägens cykelstråk.

Industrispår

Trafikverket noterar att i kommunfullmäktiges beslut rörande antagande av en ny kommunövergripande översiktsplan (ÖP 2.0) beslutades att en dragning av nytt industrispår genom Smedjeholm inte längre var aktuell (2014-05-27).

2.2 Lantmäterimyndigheten 2016-04-18

Lantmäteriet har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor.

Fastighetsrättsliga frågor

Det finns område i plankartan (allmän plats- lokalgata och GC-väg?) som saknar planbestämmelse.

Det finns listat en planbestämmelse att mark inte får bebyggas (prickmark). Denna planbestämmelse återfinns inte i plankartan. Lantmäteriet anser att u-områdena bör omfattas av denna planbestämmelse.

En del av Smedjeholm 1:65 som är utlagd som kvartersmark angränsar dels mot fastigheten Kantpressaren 1 och dels mot naturmark. Området ifråga angränsar inte till någon del mot gata. Om området ifråga avses fastighetsbildas till en egen fastighet så förutsätter detta servitut för väg över Kantpressaren 1, för att fastighetsbildningen inte ska strida mot detaljplanen. I annat fall torde det enda tänkbara alternativet vara att området överförs till Kantpressaren 1.

I plankartan finns ett y-område. Förutom att området avses vara tillgängligt för utfart från angränsande fastigheter så uppfattar Lantmäteriet det som att området även ska utgöra en del av en bussgata. Det sistnämnda anser Lantmäteriet utgöra ett sådant allmänt intresse att Lantmäteriet anser att området istället bör läggas ut som allmän plats. Därmed bör också befintligt servitut för väg (1382-15/26.1) upphävas.

Att gällande detaljplan upphävs inom område a2 anser Lantmäteriet så pass viktigt att det skulle kunna nämnas redan under punkt 2.1 i planbeskrivningen.

2.3 Bygglövsnämnden 2016-04-18

Bygglövsnämnden ställer sig positiva till detaljplaneförslaget under förutsättning att befintlig cykelväg som enligt förslaget är placerad på naturmark får vara kvar.

2.4 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2016-04-13

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande yttrande:

Bullervall och förbättrade förutsättningar för transport i planområdet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att det finns planbestämmelser för bullervall för att skydda befintlig bebyggelse nordväst om planområdet Bullervallen bör dock höjdsättas.

Nämnden är även positiv till att planförslaget ger förutsättningar för framtida utbyggnad av kollektiv- och cykeltrafiken inom området såväl som till Skogstorp. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att föreslagna cykelleden norrut till Göteborgsvägens cykelstråk ska färdigställas i sin helhet vid anläggande, trots att delar inte rymms inom aktuell detaljplan.

Dagvatten

I planförslaget presenteras översiktlig information om att 50 % av dagvattnet ska kunna omhändertas lokalt (LOD) inom respektive fastighet. Vidare står det i behovsbedömningen att överskottsvatten kan ledas vidare till havet, via en stor nybyggd damm.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planen bör kompletteras med en mer detaljerad dagvattenutredning som anger om föreslagna åtgärder kan genomföras med hänsyn till markegenskaper, nederbörds mängder etc. Vidare så bör den stora dammen förses med en avstängningsanordning som begränsar eventuella olycksutsläpp från industriområdet.

Vid grävarbeten och eventuell hantering av förorenade massor är det viktigt att åtgärder vidtas för att minimera utsläpp till dagvattnet. Dagvattenanläggningen för planområdet är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Anmälan ska insändas i god tid innan byggnationer sker. Mer information om anmälan kan ges av miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Planbestämmelserna JmH och JH

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att det, med tanke på närheten till bostadsområdet, finns planbestämmelser för vilken typ av verksamhet som passar i detaljplanens olika områden- verksamheter inom JmH ska vara av mindre störande karaktär än verksamheter inom områden som betecknas som JH. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser dock att planbeskrivningen bör innehålla ytterligare förtydligande av vad ”mindre störande karaktär” innebär. Planbeskrivningen bör beskriva vilka verksamheter som har möjlighet att etablera sig på JmH respektive JH.

Enskilda avlopp i närliggande bostadsområde

Planområdet gränsar till bostadsområdet Kroka i nordväst. Fastigheterna i Kroka är inte kopplade till det kommunala avloppsnätet och har därför enskilda avloppslösningar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att många av de enskilda avloppen troligen är undermåliga och behöver åtgärdas. Förhållandet i området bedöms som problematiskt när det gäller att anlägga nya enskilda avloppsanläggningar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att lämplig ledningsdragning för vatten- och avloppsnätet inom planområde skulle kunna underlätta för fastighetsägare i Kroka att ansluta sig till samma nät. Nämnden anser att en sådan åtgärd är miljö- och hälsoskyddsmässigt motiverad med tanke på närheten till havet och enstaka enskilda dricksvattentäcker.

Förslag och yrkanden

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i tjänsteskrivelse 2016-04-05 lämnat förslag på beslut i ärendet.

Ordförande Ingemar Johansson (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag med tillägg att bullervallen bör höjdsättas.

2.5 Tekniska nämnden 2016-04-19

Arbetsutskottets beslut tillstyrka planförslaget med tillägg att cykelbana får anläggas i naturområde. Tekniska nämnden har inget att erinra mot planförslaget.

2.6 VIVAB 2016-05-02

Planbestämmelser skall kompletteras med ”Ej källare”.

2.7 Kommunens VA-samordnare 2016-04-22

Ur VA-synpunkt finns inget att tillägga. Verksamhetsområdet för VA kommer att justeras så att hela planområdet kommer att innefattas.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Elnät Sverige AB, 2016-04-20

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och då vi inte har några ledningar inom planområdet så har E.ON Elnät inget att erinra.

3.2 Kulturmiljö Halland, 2016-04-22

Kulturmiljö Halland bedömer att en arkeologisk utredning är motiverad.

Det är goda markförhållande (sand) och hela området ligger strax över tiometerskurvan, vilket skulle kunna innebära bra lägen för kustnära stenåldersboplatser. Vi vet vidare att Falkenbergsmossen norr därom kantas av boplatslägen och gravar, och det nu aktuella planområde skulle kunna rymma lämningar av samma karaktär, belägen på den sandiga höjdryggen mellan mossen och havet. Detta parti är den sista outbyggda biten på denna nivå/i detta läge på hela kuststräckan från Hansagård i söder till områdena norr om Skogstorp.

Den relativa fyndtomheten inom denna sträcka speglar inte faktiska förhållanden utan är snarare ett resultat av att det mesta här har bebyggts innan fornminneslagen fick sin nuvarande utformning och således aldrig har kontrollerats.

I övrigt har vi inget att erinra.

3.3 Polismyndigheten, 2016-04-11

Polismyndigheten genom Lokalpolisområde Falkenberg har ingenting att erinra mot liggande förslag.

3.4 TeliaSonera, Skanova Access AB, 2016-04-06

TeliaSonera Skanova Access AB (nedan Skanova) har tagit del av rubricerad plan. Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen:

”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.”

4. SAKÄGARE

4.1 Bengt-Åke Bengtsson, Skogstorp 11:1, 16-04-19

Jag äger jordbruksfastigheten Skogstorp 11:1 (Kroka 104) och driver jordbruk på den enligt förvärvstillstånd från 1983.

Jag är inte delgiven information om rubricerade planbeskrivning men har ändå förstått att en bussgata föreslås tvärs över min åkermark. Jag tar mig därför friheten att ge följande synpunkter om den saken.

Fältet väster om mina byggnader är den viktigaste odlingsbara marken på fastigheten och där odlas växelvis fodersäd och vall för skörd i plastrullebalar. Efter skörd används marken ibland till hästbetesbage och den är inhägnad med häststaket. För att få skördearbetet lönsamt använder vi stora maskiner från maskinstationer som gör arbetet snabbt. Detta förutsätter att fältet är homogent.

En bussväg tvärs över detta fält delar fältet i två delar och gör rationell hantering med de stora skördemaskinerna omöjlig med stora kostnader och olägenheter som följd.

När det gäller hästbete betyder det omfattande utbyggnad av staket utmed bussvägen och en övergång mellan de två åkerdelarna. Det existerande dikningssystemet som ingår i Smedjeholmens stora vattensystem påverkas troligtvis negativt, men den saken kan Ni säkert bättre än jag.

Jag kan därför inte acceptera den föreslagna bussgatan.

För att undvika dessa olägenheter föreslår jag därför att Ni föreslår en dragning av bussgatan mellan Skomakareleden och den västra infarten av Vagnsvägen i st f den östra infarten.

Fördelen med detta förslag är som jag förstår att bussarna når närmare Pellyområdet och att kommunen redan äger marken väster om min fastighet Skogstorp 11:1.

Jag hoppas att Ni ser positivt på dessa synpunkter och att vi därigenom kan fortsätta vår verksamhet som tidigare samtidigt som bussarna kan gå som planerat.

4.2 Eva Källid, Joakim Borg, Skogstorp 3:45, 16-04-17

Vi vill lämna synpunkter angående detaljplan för del av Smedjeholm 1:65 m.fl. Falckenbergs kommun. Vi tycker att bullervallen bör gå sydväst om allmäningen och att man gör ”sneddningen” längre ifrån vår tomt.

Anledningen till denna synpunkt är att man bör bevara så mycket som möjligt utav dom öppna ängarna och att inte förstöra för den lantliga miljön och det djurlivet som trots allt finns inom området.

Föreslagen bussgata mellan Smedjeholmen och Skogstorp.

Den föreslagna bussgatan bör gå längre västerut och läggas intill befintlig cykelbana. Anledningen är att det är en av Falkenbergs mest trafikerade busslinjer, och vi befarar att det blir mycket störande.

Vi tror att den kommer att trafikeras hårt även utav motorcyklar och mopeder även om bussgatan kanske inte är avsedd för sådan trafik.

Det är redan väldigt mycket testkörning (fortkörning) på Åkarevägen idag.

Vi hoppas att ni kan ändra detta i detaljplanen eftersom vi var i kontakt med er innan vi köpte vår fastighet (2015-03-27) och fick då beskedet att det ej skulle göras någon negativ förändring på dessa orörda ängar.

Vi hoppas att bullervallen görs snarast, då det är mycket störande med all nybyggnation inom området.

5. SAMLADE KOMMENTARER OCH FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Plankartans utformning och bestämmelser

Flera synpunkter berör plankartans utformning och bestämmelser. Utifrån dessa föreslås följande justeringar:

- Plankartan revideras för att följa de nya allmänna råden från Boverket, samt för att förtydligas i de delar där beteckningar har fallit bort samt ge ett tydligare utseende av prickmarken. I samband med detta ses även gränserna över.
- Plangränsen justeras något i sin norra del för att på ett enklare sätt följa gällande detaljplan
- Begreppet *Handel* förtydligas till att endast gälla volymhandel/sällanköpshandel, men *dock ej livsmedel*.
- Möjligheten till handel tas bort i de södra samt västra delarna, då dessa i huvudsak redan är avstyckade för industriverksamheter. Den norra del som kvarstår tillåter fortsatt handel, vilket stämmer överens med övriga Smedjeholmsområdet som innehåller handel norr, men ej söder om Åkarevägen.
- Plankartan justeras även vad gäller diket som går tvärs över planområdet för att möjliggöra ett mer effektivt utnyttjande av marken och möjlighet till infart för alla fastigheter (se mer under Strandskydd och biotopskydd nedan).
- Planhandlingarna förtydligas vad gäller buller men bullerskyddsvallen höjdsätts ej på plankartan.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att källare inte får byggas.
- Illustrationen uppdateras för att följa plankartans utformning.

Planens namn och syfte

- Detaljplanens namn justeras till *Detaljplan för del av Smedjeholm 1:65 och Kantpressaren 1 m fl*, för att särskilja denna detaljplan från en gällande detaljplan med samma namn.
- Planens syfte förtydligas vad gäller att delar av gällande detaljplan föreslås upphävas.

Arkeologi

Planområdet är sedan tidigare planlagt för industri och till stor del redan ianspråktaget. Vidare föreslås i planförslaget en minskning av kvartersmarken genom att upphäva de nordöstra delarna, varpå kommunen bedömer att en arkeologisk utredning inte är motiverat. De nordvästra delarna av planområdet föreslås i framtiden detaljplan få beteckningen Natur samt Skydd.

Risker

Länsstyrelsen hävdar att Åkarevägen är utpekad som farligt gods led och att en riskutredning bör tas fram. Åkarevägen är enligt kommunens uppfattning endast utpekad som led för farligt gods i sin östra sträckning, öster om korsningen Industrivägen/Åkarevägen. Anledningen till att just denna del är utpekad är för att nå hamnen. Ingen justering föreslås därför på plankartan men planbeskrivningen förtydligas vad gäller farligt gods.

Planbeskrivningen kompletteras även med en beskrivning av närliggande verksamheter som kan påverka det planerade området utifrån ett riskperspektiv.

Strandskydd och biotopskydd

Diket på norra sidan av väg 767 bedöms inte beröras av strandskydd (se behovsbedömningen samt MMÖD M10 756-14).

Diket som går tvärs genom planområdet föreslås få en ny dragning för att ge ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detta följer även intentionerna i gällande detaljplan. Detta dike bedöms inte heller omfattas av strandskydd eller biotopskydd (se behovsbedömningen).

Likaså bedöms stenmurarna inom området inte omfattas av biotopskydd. Se kommunens bedömning i behovsbedömningen.

Förorenat område och buller

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av närliggande verksamheter och dess potentiella föroreningar samt eventuella bullerpåverkan. Planbestämmelser kring bullernivåer föreslås dock inte införas på plankartan då detta styrs i annan lagstiftning.

Föreslagen bussgata

Detaljplanen håller endast möjligheten öppen för en eventuell framtida bussgata till Skogstorp. Bussgatan är inte tänkt att genomföras inom ramen för den aktuella detaljplanens genomförande. Därav läggs inte sträckningen ut som allmän platsmark i detaljplanen utan kvarstår som kvartersmark (med z-bestämmelse för grannfastighetens rätt att nyttja området som en reserv för in- och utfart). För att genomföra detaljplanen kommer kommunen att anlägga en grusad väg inom z-området för att kunna iordningställa och sköta bullerskyddsvallen som ska uppföras runt kvartersmarken. Området kommer fortsatt att ägas av kommunen för att ge möjlighet till bussgatan om den blir aktuell i framtiden.

Om det blir aktuellt med en ny bussgata till Skogstorp kommer det att behövas en hel del marklösen från privata markägare då kommunen bara äger ca hälften av

markområdet till Skogstorp. Det kommer även att behöva fattas kommunala beslut om att bygga bussgatan och om att avsätta medel för detta i kommunens investeringsbudget. Planhandlingarna revideras för att klargöra detta.

Väg 767 oskyddade trafikanter

Ett PM tas fram kring trafik för att tydliggöra planområdets transportbehov och dess påverkan på framförallt väg 767 och cirkulationsplatsen vid Industrivägen. Utifrån denna kompletteras planbeskrivningen. Vidare föreslås möjligheten till handel att endast omfatta den norra delen av planområdet, vilket i sig innebär att trafikföringens påverkan inte blir lika stor då handel alstrar mer trafikrörelser än industri. Kommunen välkomnar en vidare diskussion med Trafikverket avseende väg 767.

Cykelvägarna

Cykelvägarna redovisade i planförslaget är redan utbyggda och bekräftas med planbestämmelser.

Dagvatten och enskilda avlopp i Kroka

Dagvattenfrågorna är behandlade i planbeskrivningen. Varje enskild exploatering måste redovisa en godtagbar dagvattenhantering vilket hanteras i bygglov och anmälan sker enligt miljöbalken. Planbeskrivningen förtydligas vad gäller detta. För övrigt så ingår planområdet redan i verksamhetsområde för dagvatten och överskottsvatten ingår i dimensioneringen av den större dammen som ligger söder om planområdet, varpå en mer detaljerad dagvattenutredning inte är motiverat. Att förse dagvattendammen med avstängningsanordning som begränsar eventuella olycksutsläpp från industriområdet är möjligt. Detta ligger inom VIVABs ansvarsområde varpå Miljö- och hälsas yttrande översänds till VIVAB.

Problematiken med enskilda avlopp i Kroka är noterat men ligger utanför planområdet och hanteras inte i denna detaljplan. Berörda fastighetsägare i Kroka har fått en anvisad förbindelsepunkt för anslutning till en VA-förening nordväst om planområdet.

Ledningar

Flyttningar och ändringar av ledningar styrs av den rättighet som ledningshavaren har med respektive markägare där ledningen är belägen. Mellan Falkenbergs kommun och Telia finns ett generellt markavtal tecknat för ledningar inom allmän platsmark. I markavtalet regleras bland annat förfarandet vid flyttningar eller ändringar. Detta regleras inte i detaljplanen.

På plankartan finns u-område inlagt för de ledningar som berörs som ligger inom kvartersmark.

Under samrådet har även framkommit att E.ON har en gasledning genom planområdet varpå plankartan justeras så att denna fortsatt ligger inom allmän platsmark.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar ställs ut för granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Maria Jellbin Mansfield
Planarkitekt