



FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för bostäder **Hjortsberg 3:37** Falkenberg

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2016-10-25

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-09 § 213 att lämna planuppdrag för ovanstående detaljplan. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2015-10-27 § 288 godkänna föreliggande detaljplaneförslag avseende Hjortsberg 3:37 för samråd.

Planförslag upprättat 2015-10-29 har varit föremål för samråd mellan 4 november – 27 november 2015. Planförslaget har under samrådstiden varit utställt i Stadshuset samt funnits på kommunens hemsida.

Annons om samrådsremiss har varit i Hallands Nyheter 2015-11-04. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2015-10-24 av Metria. Planförslaget har remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

Under samrådstiden inkomna yttranden presenteras i denna redogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all sak text finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum. Kommentarer till inkomna yttranden återfinns efter varje yttrande.

1. LÄNSSTYRELSEN 2015-12-01

Yttrande:

Ärendet

Planområdet ligger cirka 3 km syd om centrala Falkenberg. Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder.

Planen handläggs med standardförfarande.

Planförslaget har behandlats på länsstyrelsens plangrupp den 19 november 2015 med länsstyrelsens sektorsföreträdare.

Gällande regleringar

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap miljöbalken (MB) samt riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap 2 och 4 §§ MB.

I gällande översiktsplan ligger planområdet inom befintligt tätortsområde. Planområdet ligger inom detaljplan för Hjortsberg 4: 1 m.fl. som vann laga kraft 25 augusti 2005. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

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.

Synpunkter i övrigt

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att det därför inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning.

Planens utformning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen valt att planlägga för endast en bostadsfastighet och spara resten av grönområdet. Att grönområdet finns kvar och hänger samman bedöms som viktigt för både människor och natur.

Rödlistad art

Inom planområdet har svampen läderboll (*Mycenastrum corium*) hittats. Den är rödlistad som missgynnad. Läderbollen trivs på mark som betas eller klipps, så att den inte växer igen och gynnas också av ett visst slitage av till exempel människor som rör sig i området.

Planbestämmelser

De bestämmelser om tomtstorlek, byggnadsarea, takform och byggnadshöjd som placerats som användningsbestämmelse bör flyttas och skrivas som egenskapsbestämmelser.

Bestämmelser om byggnadshöjd är ofta svårtolkade och därmed inte rättssäkra. De bör inte användas för friliggande bebyggelse. Det är bättre att reglera nockhöjden och vid behov kombinera det med bestämmelser om takform och/eller taklutning. Om markens höjd varierar är det ofta bäst att ange nockhöjden i förhållande till ortens nollplan (det vill säga som plushöjd). Det gäller också om det finns risk att tomter fylls ut och marken höjs.

Planbestämmelsen "Högsta totalhöjd (taknock eller motsvarande)" är otydlig. Nockhöjd och totalhöjd är två olika begrepp och det bör framgå tydligt vilket som avses.

Boverket rekommenderar inte längre användningsbestämmelsen "LOKALGATA", utan föreslår beteckningen "GATA". Vilken typ av gata som avses behöver inte regleras i detaljplan

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Uppgifterna om den rödlistade arten indikerar att förekomsten ligger inom föreslagen parkmark. Det finns dock en osäkerhet om den exakta platsen för svampförekomsten. Kommunekologen har träffat uppgiftslämnaren angående den rödlistade arten. Fynduppgiften är gammal (2003) och uppgiftslämnaren är idag osäker på den exakta platsen för fyndet. Fältbesök gjordes tillsammans med uppgiftslämnaren och den gemensamma bedömningen är att den föreslagna tomtmarken utgör en mindre lämplig biotop för läderboll än parkmarken. Fältbesök har även gjorts i området under lämplig säsong 2016 utan att återfinna läderboll. Kommunens bedömning är att förekomsten av den rödlistade arten läderboll inte kommer att hotas av ett genomförande av planen.

Bestämmelser om tomtstorlek, byggnadsarea, takform och byggnadshöjd som placerats som användningsbestämmelse flyttas och skrivas som egenskapsbestämmelser.

Planförslaget ändras till att det endast står nockhöjd.

Användningsbestämmelsen "Lokalgata" ändras till "gata".

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Lantmäteriet 2015-11-27

Yttrande:

Lantmäterimyndigheten 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 bör förtydligas vad som eventuellt ska hända med samfälligheten, fastighetsreglering till Hjortsberg 3:37?

Lantmäteriet har härutöver inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Planbeskrivning kompletteras med ett förtydligande gällande samfälligheten.

2.2 Bygglovsnämnden 2015-11-27

Yttrande:

Bygglovsnämnden vill framföra följande synpunkter:

Samma planbestämmelser som för resten av gatan bör även gälla på denna fastighet. Bestämmelsen "Byggnad ska uppföras med sadeltak" bör därför tas bort.

Kommentar:

Synpunkter noteras. Då taken i befintligt kvarter är byggda med sadeltak föreslås bestämmelsen finnas kvar.

2.3 Kultur- och fritidsnämnden 2015-11-27

Yttrande:

Stadsbyggnadskontoret har 2015-10-30 översänt detaljplanen för Hjortsberg 3:37 och gett kultur- och fritidsnämnden möjlighet att yttra sig över förslaget.

Kultur- och fritidsnämnden noterar att det är av stor vikt att den blivande bullervallen skall vara av samma karaktär som befintlig, med samma skötselnivå.

Kultur- och fritidsnämnden har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen för Hjortsberg 3:37.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

2.4 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2015-12-115

Yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande yttrande:

Förebyggande åtgärder mot buller

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att bullervallen på planen för Skrea camping fortsätter in på aktuell plan.

Grönområden

Hjortsberg 3:37 ligger inom ett område där det bedöms vara brist på grönytor och grönområden enligt Falkenbergs Grönstrukturstrategier från 2015. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att man i planbeskrivningen bör beskriva vilka ställningstaganden och avvägningar som gjorts utifrån Grönstrukturstrategin i samband med

detaljplanearbetet. På så sätt förtydligas vilket underlag som ligger till grund för framtaganden av detaljplaner.

"Möjligheterna till en fördröjningsdamm inom området bör övervägas."

Kommentar:

Synpunkterna noteras. I grönstrukturstrategierna anges att det generellt råder brist på grönområden i denna del av Falkenberg. Kommunstyrelsen gjorde dock vid en sammanvägning av samtliga intressen, bedömningen att planarbete, syftande till att skapa en bostadstomt här, skulle inledas.

Med hänsyn till befintligt ledningsnät för dagvatten är inte föreslagen parkmark optimalt läge för fördröjningsdamm.

2.5 Tekniska nämnden 2015-12-09

Yttrande:

Tekniska nämndens har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Synpunkter noteras.

2.6 VIVAB 2015-12-04

Yttrande:

VIVAB har inget erinra.

Kommentar:

Synpunkter noteras.

2.8 VA-planerare 2015-11-04

Yttrande:

Ur VA-synpunkt finns ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Gas Sverige AB, 2015-11-13

Yttrande:

E.ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra mot planförslaget. Men vill informera om att i närheten till planområdet har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas, och kan där med erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning.

E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet. Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att närheten till vårt natur- och

biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter.

Kommentar:
Synpunkter noteras.

3.2 EON Elnät Sverige AB, 2015-11-23

Yttrande:

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.

Kommentar:
Synpunkten noteras.

3.3 Hallandstrafiken, 2015-11-20

Yttrande:

Hallandstrafiken har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar:
Synpunkten noteras.

3.4 Kulturmiljö Halland, 2015-11-20

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och har inga synpunkter i ärendet.

Kommentar:
Synpunkten noteras.

3.5 TeliaSonera Skanova Access AB, 2015-11-27

Yttrande:

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentar:
Synpunkten noteras.

3.6 Tele2 Sverige AB, 2015-11-05

Yttrande:

Tele2 har inga ledningar på berörd fastighet. Vi har därmed ingen erinran.

Kommentar:
Synpunkten noteras.

4. SAKÄGARE

4.1 Skrea camping, Hjortsberg 3:44, 2015-10-26

I protokoll har vi läst att kommunen har för avsikt att eventuellt ge tillstånd för bostadsändamål på ovan tomt.

Marken är idag planlagt som allmän plats/park.

Skrea Camping & Stugby önskar anföra följande.

I samband med utvidgningen av Skrea Camping, fastslog länsstyrelse och senare regeringsrätt det minsta avstånd som skulle råda mellan camping och bostadsbebyggelse. Detta avstånd var 75 meter.

Vid kontakt från Campingen med länsstyrelsen om den nu föreslagna detaljplanen, gjordes det från länsstyrelsen klart, att några bedömningar angående regler för avstånden mellan camping och övrig bebyggelse inte ändrats. Vi fick också klart för oss, att vid tvist mellan husägare och näringsverksamhet, drar alltid näringsverksamheten nitlotten. Dvs att pålagor kan föreläggas campingen om klagomål görs från närliggande på vår verksamhet och att några sk ”friskrivningsregler” på att campingverksamheten inte kommer att drabbas av inskränkningar i verksamheten kan ges.

Med bakgrund av detta vill Skrea Camping & Stugby AB meddela, att vi kommer att överklaga alla beslut som direkt eller indirekt kan skada eller göra inskränkningar på vår verksamhet.

I det aktuella fallet kan Skrea Camping om marken förblir parkmark, vara med och ekonomisk och skötselmässigt göra området trivsamt, och teckna avtal om detta, oavsett markägare.

Kommentar:

Synpunkterna noteras, bedömning har gjorts att avståndet är tillräckligt i kombination med bullervall.

4.2 Torstein Sjøvold, Snipan 9, 2015-11-10

För att kunna yttra mig beträffande samråd i ovan nämnda ärende begär jag kopia på köpekontraktet mellan Stugägarföreningen Sillen och Sjötungan och säljaren. Orsaken till detta krav är muntlig information jag erhöll i samband med att jag köpte mitt hus hösten 2008, att försäljningen av tomtmarken som stugägarföreningen ligger på var villkorad av att föreningen också förpliktigade sig att även köpa ifrågavarande mark, där byggförbud skulle råda. Marken där stugägarföreningen har sina badstugor var privat och arrenderades tidigare av säljaren. Försäljningen lär ha skett ca 1980-84. Då försäljningen skedde privat och då stugägarföreningen vid två tillfällen anhållit hos kommunen att få bebygga tomtmark där enligt köpekontraktet byggförbud råder enligt den muntliga uppgift jag fått, förefaller det som att stugägarföreningen avsiktligt undanhållit denna information till kommunen, som måste betraktas som juridiskt bindande och som kommunen heller inte kan bortse ifrån.

Med anledning av att det kan ta tid innan stugägarföreningen lämnar in en kopia av köpekontraktet begär jag ett svarsmail inom några dagar där det framgår att denna handling ska inhämtas från stugägarföreningen då den är avgörande för ärendets vidare handläggning. Skulle stugägarföreningen inte lämna in den begärda handlingen i god tid innan 27 november begär jag att samrådstiden ges en rimlig förlängning efter det att handlingen inkommit.

Kommentar:

Köpekontraktet som nämns är upprättat mellan två privata aktörer och är därmed ingen handling som kommunen har tillgång till eller tillhandahåller.

Att ett byggförbud har regleras i ett köpekontrakt är något kommunens plan-enhet ställer sig frågande till samt dess juridiska status. I gällande detaljplan är det aktuella området, Hjortsberg 3:37, planlagt som parkmark dvs. allmän platsmark vilket därmed innebär att det råder byggförbud. Dock gick genomförandetiden för denna detaljplanen ut under 2015 och därmed finns möjlighet att ändra markanvändningen. Det är detta som görs i samband planläggningen av Hjortsberg 3:37 då en del planläggs för en bostadstomt (kvartersmark) och resterande kvarstår som parkmark (allmän platsmark).

4.3 Ola och Eva Larsson, Snipan 7, 2015-11-16

Min fru Eva och jag bor på Odenvägen 60, Snipan 7. Hänvisar till telefonsamtal 15-11-16.

Vi vill att Ni tar hänsyn till våra två infarter till nämnda fastighet vid utformning av vändplats med rund refug i mitten enligt illustrationskartan som Ni sändt till oss.

Enligt illustrationskartan kommer mittrefugen mitt för vår andra infart till bilplats. Tacksam om Du kan ta kontakt med oss för diskussion om det går att göra någon förändring till det bättre.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Illustrationskartan är inte ett juridiskt bindande dokument utan den visar hur utformning av en framtida vändplan skulle kunna se ut. Utformningen av vändplanen beslutas i samband med framtida utbyggnad av tekniska nämnden.

4.4 Håkan och Ulla Andersson, Famnen 3, 2015-11-26

(Bifogar kopia av plankartan med egna bokstavsangivelser för att förtydliga våra åsikter). Se bilaga 1.

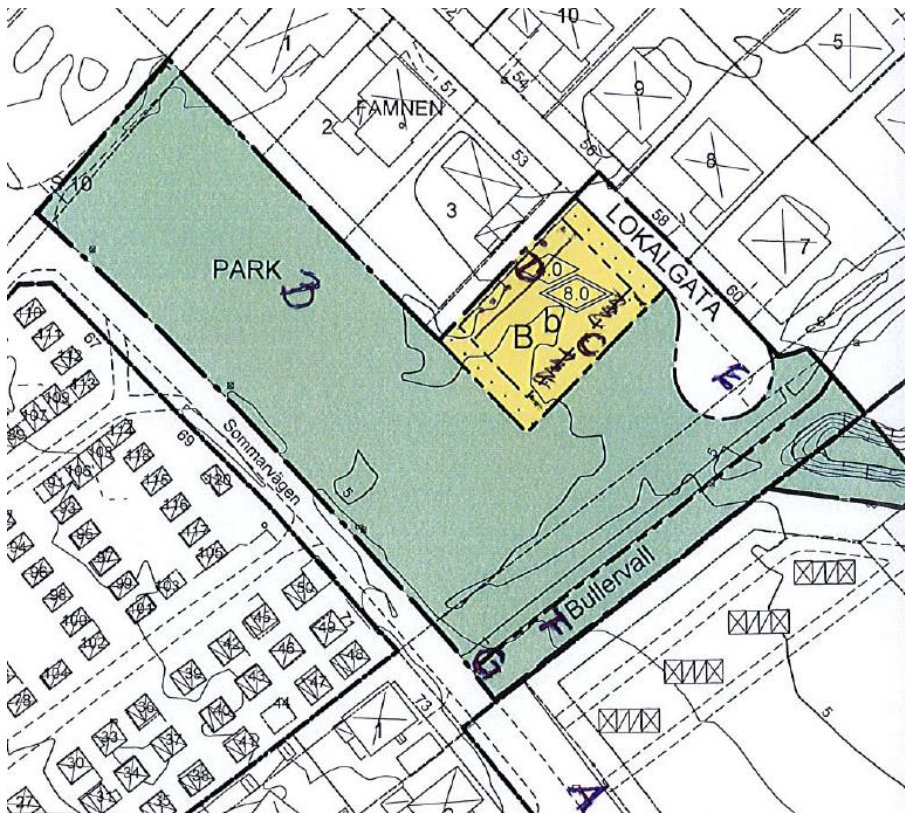
Naturligtvis vill vi behålla den enda lilla naturliga ängsmark som finns kvar i området precis som den är. Det som tidigare har varit gällande. Efter senaste förminskningen av grönytan, den som länsstyrelsen till slut godkände genom att räkna in remsan nedanför campingen (A) i grönområdet, har denna yta (A) använts till parkering och marken utanför vår tomt (B) till fotbollsplan. Återstår nu endast den lilla ängsmarken mellan oss och campingen.

Måste nu området ytterligare förtätas, anser vi att prickmarken (den yta som inte får bebyggas) (C) förflyttas till andra sidan av den nya tomt (D), eftersom mer ut-

rymme finns på campingsidan. Detta för att försäkra ett brandskyddsavstånd på 9m mellan våra byggnader och också ge mer "luft" för oss boende.

Vad gäller vändplatsen (E) så är en förändring både efterlängtdad och nödvändig! Efter campingens utvidgning har den inte alls fungerat, något som vi också har påpekat till kommunen utan åtgärd. Större transportfordon till området (ex. virke, grus) eller ex. bil med husvagn har inte kunnat vända utan fått backa tillbaka till Ljungholmsvägen.

Likadant var det för den brandbil som åtgärdade en vattenläcka hos en granne ett nyår för några år sedan. Skrämmande att tänka på vad som kan hända vid en brand! Se till att den nya vändplatsen blir vältilltagen, så att den blir fungerande. Den ska inte förses med en rondell mindre som exemplet på illustrationskartan. Har en sådan på en av våra arbetsplatser- ser snygg ut men fungerar inte i praktiken! Större bilar måste köra över den och den försvårar snöröjning. Plats ska finnas för snövallar både från vändplatsen och cykelbanan. Vändplatsen måste också absolut förses med skylt som visar vändplats och parkering förbjuden! Både här och längs med cykelvägens nedre del (F) parkerar campingens gäster sommarhalvåret. Något som ytterligare försvårat vändplatsens användning. Kanske är det befogat också med en skylt cykelbana + parkering förbjuden vid Sommarvägen (G).



Kommentar:

Synpunkterna noteras. Syftet med detaljplanen är att den nytillkomna tomten ska få samma reglering som för övriga kvarter i området. Fastigheten Hjortsberg 3:37 sträcker sig fram till garageväggen på fastigheten Farnen 3. Markremsan mellan garaget på Farnen 3 och planområdet tas med iden nu aktuella detaljplan och planläggs enligt tidigare planmönster som kvartersmark utan prickmark. Detaljplanen kompletteras med en ny bestämmelse som anger minsta avstånd vid placering av byggnad i förhållande till fastighetsgräns. Brandskyddsavstånd kommer att regleras i framtida bygglovsprövning.

Detaljplanen anvisar mark för en framtida utbyggnad av en vändplan. Illustrationskartan är inte ett juridiskt bindande dokument utan den visar hur utformning av vändplanen skulle kunna se ut. Utformningen, skyltning etc. beslutas av tekniska nämnden i samband med en framtida utbyggnad.

4.5 Stugägarföreningen Sillen & Sjötungan, 2015-11-27

I samrådshandlingen framgår att Sillen & Sjötungan ska stå för nybyggnation och ihop koppling av befintlig bullervall. Då nuvarande bullervall uppkom vid Skrea camping utan att föreningen fick yttra sig i frågan, bestrider vi kostnaden för förläggningen av denna. Samt stå för kostnaden och anlägga 16 växter/100 m som illustrationskartan anger.

Lantmäterikostnaden för omprövning av samfälligheten Hjortsberg s:10 delas lika mellan Sillen & Sjötungan och framtida huvudman.

Vi begär förhandling med huvudman angående ersättning för allmän platsmark/tomt.

Befintlig fotbollsplan/lekplats kommer i framtiden att kunna disponeras av Sillen & Sjötungans medlemmar.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Det åligger Sillen & Sjötungan att göra de åtgärder som behövs för att inga negativa konsekvenser ska uppkomma av den nya detaljplanen. I det ingår att anlägga en bullervall. Kostnader för bullervall, lantmäterikostnader mm regleras i exploateringsavtal, vilket ska antas i samband med antagandet av detaljplanen.

STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

- *Bestämmelser om tomtstorlek, byggnadsarea, takform och byggnadshöjd som placerats som användningsbestämmelse flyttas och skrivs som egen-skaps bestämmelser.*
- *Planförslaget ändras till att reglera nockhöjd, istället för totalhöjd.*
- *Användningsbestämmelsen "Lokalgata" ändras till "Gata".*
- *Minsta tomtstorlek justeras till 800 m².*
- *Planbeskrivning kompletteras med ett förtydligande gällande samfällig-heten.*
- *Illustrationskartan avseende vändplanen ändras. Mittrefug plockas bort.*
- *Markremsan mellan garaget på Famnen 3 och planområdet tas med i den nu aktuella detaljplan och planläggs enligt tidigare planmönster som kvartersmark utan prickmark.*
- *Plankartan kompletteras med en ny bestämmelse som anger minsta av-stånd vid placering av byggnad i förhållande till fastighetsgräns.*
- *Planområdesgräns mot Sommarvägen läggs mot befintlig vägområdes-gräns.*
- *Vändplatsen utökas för att sopbil och räddningstjänst skall kunna vända utan backning.*
- *Plankartan kompletteras med ett U-område längs med Odenvägen.*

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revide-ringar skickas ut på granskning.

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 PBL 5:19-21 (ÄPBL 5:23-25).

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

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (s)

Lantmäteriet, Box 603, 301 16 Halmstad (s)

Bygglovsnämnden (s)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (s)

Skrea camping o Stugby AB, Strandvägen 55, 311 42 Falkenberg (s)

Torstein Sjøvold, Odenvägen 56, 311 42 Falkenberg (s)

Håkan och Ulla Andersson, Odenvägen 53, 311 42 Falkenberg (s)

Stugägarföreningen Sillen och Sjötungan c/o Veronica Söderman, Nyborg 307, 310 60 Ullared (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 PBL 5:29-30, efter ett eventuellt antagande.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad

Skrea camping o Stugby AB, Strandvägen 55, 311 42 Falkenberg

Torstein Sjøvold, Odenvägen 56, 311 42 Falkenberg

Håkan och Ulla Andersson, Odenvägen 53, 311 42 Falkenberg

Stugägarföreningen Sillen och Sjötungan c/o Veronica Söderman, Nyborg 307, 310 60 Ullared

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Rickard Alström

Planarkitekt