



FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för Kv. Krispeln 15 m fl (Kunskap och kulturcentrum) Falkenberg

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2016-10-25

Kommunstyrelsen beslutade 2015-01-13 § 24 att lämna planuppdrag för ovanstående detaljplan. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-05-10 § 151 att godkänna föreliggande detaljplaneförslag avseende kv. Krispeln m fl för samråd.

Planförslag upprättat 2016-05-10 har varit föremål för samråd mellan 18 maj – 23 juni 2016. Planförslaget har under samrådstiden varit utställt i Stadshuset samt funnits på kommunens hemsida.

Annons om samrådsremiss och offentligt möte har varit i Hallands Nyheter 2016-05-18. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2016-04-29 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 sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum. Samlade kommentarer till inkomna yttranden återfinns i slutet av denna redogörelse.

34 skrivelser har inkommit från regionala organ och kommunala nämnder/styrelser av dem 11 skrivelse från sakägare/allmänhet (en av dem med 19 st. namnskrivna sakägare enligt separat lista).

SAMMANFATTNING

Mot Igeldammsvägen och Klockaregatan föreslås kvarter med bostäder. Under samrådstiden har det inkommit flera yttranden som berör utformning av dessa kvarter. Ytterligare studier av utformningen av kvarteren erfordras för att analysera och bedöma lämplig utformning i dessa delar.

Ett av detaljplanens huvudsyften är att medge en utbyggnad av nytt Kunskaps- och kulturcentrum samt ge förutsättningar för en ombyggnad av gymnasieskolans huvudbyggnad. Det har bedömts som mycket angeläget att de delar av planområdet som berör denna utbyggnad kan ställas ut för granskning snarast möjligt. Mot bakgrund av detta föreslås detaljplanen delas i två delar inför granskning.

Inkomna synpunkter berörde främst parkering, trafikallstring och mindre plantekniska justeringar.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	1
1. LÄNSSTYRELSEN	3
2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG	5
3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER	21
4. SAKÄGARE	23
5. INTRESSEORGANISATIONER M FL	32
6. ALLMÄNT MÖTE	33
7. SAMLADE KOMMENTARER	34
8. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR	44
9. NAMNLISTA	45

1. LÄNSSTYRELSEN 2016-06-27

Ärendet

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg, strax norr om Stortorget.

Syftet med planen är möjliggöra för en blandad stadsbebyggelse med bostäder, handel, skola, kontor, kultur, bibliotek, idrott och centrumfunktioner. Målet är en levande stadsdel under hela dygnet.

Planförslaget har behandlats på länsstyrelsens plangrupp den 26 maj 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

Förorenade områden

Enligt tidigare miljötekniska markundersökningar från 2007 inom gymnasieskolans område, har det uppmätts klorerade lösningsmedel i grundvatten. I närheten av detaljplaneområdet, på fastigheten Hornet 9, finns ett registrerat potentiellt förorenat område där klorerade lösningsmedel kan ha använts.

Länsstyrelsen efterfrågar en bedömning av om tillräckliga undersökningar har utförts i området med hänsyn till närliggande potentiella källor och tidigare uppmätta halter av klorerade lösningsmedel. Noggranna undersökningar av dessa ämnen bör genomföras innan detaljplanen antas eftersom detta kan påverka detaljplanens lämplighet. Klorerade lösningsmedel är hälsofarliga och kan spridas till inomhusluft och ta sig igenom dricksvattenledningar. Det kan vara mycket kostsamt och svårt att sanera dessa typer av föroreningar om det skulle visa sig finnas en större föroreningssituation som man ännu inte har konstaterat.

Trafikbuller vid bostäder och vid en eventuell förskola

Bostadsfasader som angränsar till Arvidstorpsvägen och Igeldammsvägen berörs av ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 55 dBA. Ljudnivåerna utmed fasader som vetter mot områdets centrala park är däremot generellt låga. Om buller från trafik överskrider den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bo-

stadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen i plankartan säkerställer att kraven i förordningen klaras.

Kvarteret söder om parken reserveras för en förskola. När det gäller trafikbuller på skolgårdar finns en dom från Miljööverdomstolen, MÖD 2000:32 som säger att den ekvivalenta ljudnivån inte någonstans på en skolgård får överstiga 55 dBA. På Boverkets hemsida sägs att det inte finns några bindande regler för skol- och förskolegårdar vad gäller buller utomhus. För trafikbuller vid bostäder finns dock regler i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden bör ljudnivån på uteplatsen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Länsstyrelsen anser att planen bör säkerställa att den ekvivalenta ljudnivån från trafiken inte överskrider den dygnsekvivalenta ljudnivån 55 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA någonstans på förskolegården. Helst bör inte heller 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas på de delar av förskolegården som kan jämföras med en uteplats.

Planbestämmelser

Beteckningen RP återfinns inte i planbestämmelserna men finns med på kartan.

Beteckningen e1- anger exploateringsgraden för respektive kvarter. Länsstyrelsen påpekar att avsikten kanske är att reglera den inom respektive markanvändning, eftersom olika exploateringsgrad används inom kvarteret Krispeln. Planbestämmelsen bör förtydligas.

Marken med ringar får byggas under. Beteckningen rekommenderas inte längre i Boverkets allmänna råd. Beteckningen står under "Begränsning av markens byggande" men innehåller ingen begränsning. Det bör framgå om annan bebyggelse är tillåten på marken markerad med cirklar.

Risker

Det finns en transformatorstation som kommer flyttas till södra delen av området. Inom samma område tillåts även bostäder, centrum och skola. I planbeskrivningen anges att det bör finnas ett skyddsavstånd kring transformatorstationen på 5 meter, detta säkerställs dock inte i planen. Säkerhetsavstånd eller eventuella motsvarande skyddsåtgärder bör säkerställas i planen. Det bör vidare göras en beskrivning av vilka eventuella risker fjärrvärmeverket kan innebära.

Sociala frågor

Planen skapar möjlighet att uppfylla flera av de mänskliga rättigheterna såsom utbildning, kultur, hälsa och bostäder. Det går att utläsa att man till viss del haft ett barnperspektiv i åtanke. Jämställdhetsperspektivet kan med fördel lyftas fram.

Hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det är roligt att se att kommunen har en hög ambition för utvecklingen av kvarteret. Tyvärr sker det i viss utsträckning på bekostnad av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, då bland annat det så kallade Murtanhuset kommer att rivras. Önskvärt hade varit att i än högre grad integrera befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i den nya planen.

På baksidan av folketshus medges en ny byggnad/tillbyggnad. Planbestämmelsen fl reglerar delvis utformningen av denna. Med fördel förtydligas planbestämmelsen ytterligare. Vilka material är viktiga och vad i formspråket är det som bör fångas upp i den nya byggnaden/tillbyggnaden?

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som kommer att bevaras i området har försetts med varsamhetsbestämmelsen k1. Bestämmelsen är generellt utformad för alla byggnader inom planen. Byggnaderna är sinsemellan mycket olika. För att bättre fånga upp de enskilda byggnadernas olika kulturhistoriska värde kan bestämmelsen med fördel delas upp på flera och specialutformas för varje byggnad.

Länsstyrelsen välkomnar att det i planbestämmelserna finns r (rivningsförbud) för ett antal av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Antal våningar

Boverket rekommenderar att våningsbegreppet inte används som planbestämmelse. Det reglerar i praktiken förhållanden inuti en byggnad och berättar inte hur höga byggnaderna blir. Planbestämmelsen blir särskilt olämplig för verksamheter som i den aktuella detaljplanen, där våningarnas höjd kan variera kraftigt. Läs mer i konsekvensutredningen till allmänt råd BFS 2014:5 DPB eller Boverkets rapport 2014:4. Länsstyrelsens rekommenderar att kommunen istället använder sig av totalhöjd eller nockhöjd.

Solstudie

Med närheten till befintlig bebyggelse vore det värdefullt om kommunen presenterar en solstudie till granskningskedet.

Arkeologi

Sett ur fornlämnings synpunkt bedöms sannolikheten som liten för idag okända bevarade arkeologiska lämningar dolda under mark. Inga arkeologiska åtgärder bedöms som motiverade. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2016-06-28

Infrastruktur

Planområdet ligger omkring 400 till 500 meter från väg 767 där Trafikverket är väghållare. Planområdet försörjs via bland annat väg 154 där kommunen är väghållare.

Samrådsredogörelse/Utlåtande

Detaljplan för kv Krispeln m fl

5 (46)

lare. Väg 154 är ett riksintresse för kommunikationer för transporter till och från Falkenbergs hamn. Väg 767 har en skyltad hastighet på 70 km/tim och trafikmätning från 2015 visar en årsdygnstrafik på 10731 fordon per årsmedeldygn varav 872 lastbilar.

På väg 154 bredvid planområdet har Trafikverket inga mätningar på årsdygnstrafik då vägen har kommunalt väghållarskap. Mellan Tångarondellen och väg E6, där Trafikverket är väghållare av väg 154 visar en trafikmätning gjord 2013 på en årsdygnstrafik på 10457 fordon per årsmedeldygn. Även på denna sträcka är väg 154 ett riksintresse för kommunikationer.

Synpunkter

I underlaget som Trafikverket har tagit del av finns endast ett övergripande material över trafikmätning till Falkenbergs centrum. Utav det går det att utläsa att trafikbelastningen bland annat på väg 154 är hög i nuläget. Planområdet är i ett läge där potentialen för kollektivtrafik är hög men hur stor del av de resande som förväntas utnyttja den framgår inte.

Då Trafikverket inte har någon trafikutredning kan Trafikverket inte veta om trafikalstringen blir så stor att den påverkar riksintresset eller väg 767 negativt. Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Trafikalstringsverktyget finns på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se. Trafikverket hade också behövt en trafikanalys som visar längs vilken väg den alstrade trafiken beräknas att färdas. Vilka målpunkter, i och utanför planområdet, den genererade trafiken har är en faktor som bör tas med analysen för att Trafikverket ska kunna veta hur våra intressen påverkas.

Innan trafikalstringen med tillhörande analys för det nya området är gjord kan Trafikverket inte uttala sig om man ställer sig positiv eller negativ till det.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2016-06-02

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 en föreslagen planbestämmelse som innebär en begränsning av tillåten byggnation inom ett kvarter (planbestämmelsens omfattning begränsas egentligen av användningsgränserna, vilket kanske bör framgå av planbestämmelsen). Lantmäteriet vill påpeka att det kan bli problem om en fastighetsägare skulle ansöka om fastighetsbildning innan en fastighet som berörs av en sådan planbestämmelse är bebyggd. Risken för att någon fastighet (stamfastighet eller styckningslott) skulle erhålla otillräcklig byggrätt skulle kunna innebära att fastighetsbildning inte skulle uppfylla villkoren för lämplighet i 3 kap 1§ fastighetsbildningslagen. Om det är uppenbart att ett visst användningsområde inte ska delas upp i flera fastigheter kan man tänka sig en planbestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek.

Det finns ett förhållandevis stort antal x-områden, där kvartersmark ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. För att ett servitut ska kunna bildas (i detta fall rimligen till förmån för den kommunala fastighet som kommer att innefatta parkmarken), måste servitutet vara av väsentlig betydelse för kommunens fastighet. Det är inte uppenbart att det är av väsentlig betydelse för kommunens fastighet med så många servitut. Om kommunen anser det viktigt att allmänhetens tillträde till samtliga dessa områden säkras bör kommunen överväga att istället lägga ut dessa områden som allmän plats.

Det finns ett område u_1 i plankartan, vilket inte återfinns som en planbestämmelse. Området ifråga är inte prickmarkerat, sannolikt då det finns befintlig bebyggelse inom detta område. Lantmäteriet förutsätter att det är fråga om en befintlig ledning i kulvert under byggnaden. Det kan ändå vara bra att i ett tidigt skede träffa avtal rörande ansvarsfördelning, kostnader etc. vid framtida underhållsarbete och förnyelse av dessa ledningar. Det finns annars risk för problem vid ansökan om bildande av ledningsrätt, som ju handlar om vilka befogenheter en ledningsrättshavare ska ha och vilka begränsningar i äganderätten en fastighetsägare ska drabbas av. Ett alternativ är att flytta befintlig ledning till en lämpligare lokalisering, till en plats där det inte finns både byggrätt och planstöd för bildande av ledningsrätt.

Kommunen har missat att ange att del av fastigheterna Navet 1 och Hornet 9 lagts ut som allmän plats. Vidare anser Lantmäteriet att den av kommunen föreslagna fastighetsbildningen skulle kunna förtydligas med en karta, då det är fråga om förhållandevis omfattande fastighetsrättsliga förändringar. Även den tänkta tredimensionella fastighetsbildningen bör förtydligas i planbeskrivningen, eventuellt med en sektionsskiss (våningsplan) som visar i vilken omfattning kommunen har för avsikt att tredimensionell fastighetsbildning ska tillämpas.

Det finns ett område RP i plankartan som inte återfinns bland planbestämmelserna.

Utöver vad som framgår av yttrandet kan nämnas att Lantmäteriet har något svårt att tyda vad man menar med "Bestämmelser markerade med ***" gäller inom hela planområdet." Är det planbestämmelserna (punkterna) om taklutning, ljudnivå, genomförandetid och huvudmannaskap som avses, vilket Lantmäteriet antar, så kanske detta kan förtydligas något.

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2016-06-28

Trafiksituationen

När området färdigställs är det viktigt att beakta behovet av bra gång och cykelvägar för att säkerställa en trygg och säker skolväg för barn och skolungdomar som kommer att bo i området.

Trafiksituationen för den planerade förskolan är också viktig att belysa. Det är viktigt att föräldrar och barn kan färdas tryggt till och från förskolan. Förskolan kommer att enligt ej ännu beslutade planer bli en större förskola med 6 avdelningar. Detta kommer att innebära parkeringsplatser för att hämta och lämna barn från förskolan. Det kommer också finnas behov av p-platser för personal och andra besökande.

Gymnasieskolan har också behov av goda kommunikationer där planeringen av trafiken runt kvarteret Krispeln är avgörande. Det förekommer mycket varutransporter och även andra transporter som kräver god planering för exempelvis fordons- och industriprogrammet samt gymnasiesärskolan.

Behov av skola och barnomsorg

Det är viktigt att byggnationen av förskolan beaktas i planen och att det finns ordentligt med utrymme för utemiljön motsvarande ungefär 6000 m² (riktmärke är 1000 m²/avdelning) utifrån ett kommande ej beslutat förslag om att bygga en 6-avdelnings förskola.

Gymnasieskolan och utemiljö

Gymnasieskolans utemiljö behöver också beaktas i denna detaljplan då skolområdet inte per automatik kan betraktas som allmänt område.

2.4 Bygglövsnämnden 2016-06-16

Bygglövsnämndens beslut

Ingen begränsning i byggnadshöjd eller total höjd för den föreslagna bostadsbebyggelse, utan våningsantal. Begreppet våning förekommer inte i PBL. Av kap. 4 § PBF framgår att med våning avses ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. I definitionen av våning inryms en vind om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. I definitionen av våning inryms även en källare om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Boverket skriver i Kunskapsbanken att med begreppet våning avser, om inget annat särskilt anges i planen, ett utrymme i en byggnad som åt sidorna avgränsas av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv, hänvisning görs till 1 kap. 4 § PBF.

I Plan- och byggtermer 1994, TNC 95 förklaras våning som del av hus avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande. Hänvisning görs till ÄPBF.

Vidare anmärks i publikationen att termen våning ibland används i betydelsen bostads lägenhet och att det bör undvikas.

Enligt Svensk Standard SS 2 1054:2009, Area och volym för husbyggnader- Terminologi och mätregler, beskrivs begreppet våning som del av byggnad, begränsad av ovansidan av golvbjälklag, yttertak eller motsvarande, samt ytterväggarnas utsidor. Enligt Nationalencyklopedin, NE, förklaras begreppet våning som utrymmet mellan två bjälklag i ett hus; i allmänt språkbruk även benämning på lägenhet i flerfamiljs-hus. Hänvisning görs även till begreppet entresol.

Geotekniska utredningar kommer att krävas i bygglovsskede – "exakta lägen för planerade byggnader är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten", enligt planbeskrivningen.

Parkeringsplatser – Omvandlingen av kvarteret Krispeln kommer att medföra att antalet parkeringsplatser som finns tillgängliga i centrum minskar. Idag parkerar många fler än de som arbetar i kvarteret på de platser som finns. Detta medför också att det behövs en översyn av hur parkeringen på sikt ska lösas i stadskärnan både avseende arbetsparkeringar och för besökare".

Ingen utökad byggrätt för Falkhallen – Bygglövsnämnden ställer sig negativt till tillbyggnad av Falkhallen för att kvarhålla öppenhet på platsen med hänsyn till närliggande bostadsområde.

Ändrad beteckning från q_1 till k_1 på fastigheterna Kvarnvingen 1 och Kvarnvingen 3. På den gällande plan kartan för kvarteret Krispeln m fl (plan 314, lagakraftvunnen 2010-01-12) har fem byggnader skyddsbestämmelsen q (q_1 respektive q_2). I det föreliggande planförslaget har samma byggnader istället getts varsamhetsbestämmelsen k_1 , i fyra fall i kombination med förbud mot rivning (r).

I Boverkets publikation "PBL kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen" (Boverket 2014-12- 19) står följande under rubriken Skillnad mellan varsamhetsbestämmelse (k) och skyddsbestämmelse (q):

"För att värna bebyggelse kan kommunen antingen ange skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser. Skyddsbestämmelser är mer långtgående reglering än varsamhetsbestämmelser och kan bara användas för särskilt värdefull bebyggelse som inte får förvanskas." (sid 1 43).

I planförslaget förklaras inte varför skyddsbestämmelsen ersatts med en varsamhetsbestämmelse. Är ändringen ett uttryck för en reviderad syn på byggnadernas kulturhistoriska värde? Om ja, hur lyder resonemanget? Om nej, varför ta bort en skyddsbestämmelse som för bara sju år sedan ansågs relevant?

Bygglövsnämnden vill påpeka att två av byggnaderna, Folkets hus (Kvarnvingen 1) och boningshuset på Kvarnvingen 3 har värderats i klass A i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen (2006). Till klass A räknas byggnader med "mycket högt värde av nationellt intresse", enligt Kulturmiljö Halland. Under planarbetet 2009 skrev Kulturmiljö Halland om Folkets hus: "Kvarnvingen 1, Folkets hus, är klass A, det vill säga i byggnadsminnesklass och därmed den mest bevaransvärda byggnaden i området."

Länsstyrelsen skrev: "Med tanke på miljömålet God bebyggd miljö och delmålet om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" bör värdefulla byggnader inom planområdet förses med relevanta skyddsbestämmelser, byggnaden på Kvarnvingen 1 synes särskilt motiverad."

2.5 Falkenbergs Bostads AB 2016-06-21

Övergripande synpunkter:

Bolaget tycker det är mycket positivt med den förnyelse och utveckling av Falkenbergs centrum som detaljplanen ger möjlighet till fler bostäder, lokaler i gatuplan och en allmän kvalitetshöjning av det offentliga rummet m.m. Genomförande av bland annat detta område och närliggande kvarter (t ex kv Dikaren) gör att centrala Falkenberg förstärks.

De ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter skiljer sig mot t ex att uppföra bostadsrätter. För Fabo är ett projekts ekonomi och genomförbarhet på både kort och lång sikt mycket avgörande. Byggrätten ska underlätta okomplicerade byggnadsätt och en framtida enkel förvaltning. Generellt önskas minst fyra hela våningar som byggrätt.

En av de större utmaningarna i att skapa ett hållbarare samhälle är biltrafikens påverkan på miljö och klimat. Bilen är också utrymmeskrävande. En åtgärd i bolagets arbete med hållbarhet är att möjliggöra för att det etableras bilpool i Falkenberg. Mot bakgrund av detta och planområdets mycket centrala läge i staden bör en sänkning av bilparkeringsnormen prövas.

Detaljplanens innehåll och utformning:

För de nya bostadskvarteren är plankartan mycket styrd. Det riskerar att medföra begränsningar och avvikelser den dag projekten ska realiseras och projekteras. Och inte minst utvärderas ekonomiskt.

Kv Krispeln 10:

- Den föreslagna byggrätten om 2300 m² byggnadsarea på Krispeln 10 bedöms som något snäv.
- Egenskapslinjen som bland annat preciserar husdjup och placering är styrande. Då bolaget inte projekterar husen i detta planskede är det för stor osäkerhet kring bland annat husdjup för ett framtida hus. Några decimeter bredare och det blir en avvikelse.
- Bestämmelsen (f₂) om fasadutformning ”vertikalt i sektioner med avvikande material och/eller färgsättning” bedöms mycket styrande. Bolaget har ambitionen att uppföra väl gestaltade bostadshus som bidrar till omgivningens och stadsmiljön på ett positivt sätt.
- Bestämmelsen (f₃) om ”Ej bostäder i bottenvåning som gränsar mot Gata₁” önskas tas bort för del mot Igeldammsvägen.
- Bestämmelsen (f₆) är även den mycket precis då framtida hus ännu inte projekterats. Den naturliga nivåskillnaden kommer tas tillvara vid byggnation av källarplan, men exakt djup klarläggs vid projekteringen och den ekonomiska kalkylen samt utifrån geotekniska förutsättningar.

Kv Kvarnvingen 2:

Byggnaden är uppförd 1961. Huset har renoverats exteriört, men står inför ett framtida underhållsbehov som t ex stambyte. Huset har ingen hiss. För att möjliggöra flexibilitet för framtiden vill Fabo ha en friare utformad byggrätt. Skulle det bli aktuellt att riva byggnaden om en renovering med hisskrav blir för kostsam kan ett nytt flerbostadshus istället uppföras. Mot bakgrund av det önskas en friare byggrätt i minst fyra våningar över hela fastigheten.

Berör kv Repslagaren 22:

Fabo äger och förvaltar 136 lägenheter i kv Repslagaren 22. Planförslaget redovisar en möjlig tillbyggnad till Falkhallen. Föreslagen byggrätt är cirka 15 meter, d v s som ett femvåningshus. Möjligheten att göra bottenplan och del av fasad så levande som möjlighet ses positivt. Byggrätten är redovisad över befintlig gång- och cykelväg på Holgersgatan och nära/på befintlig korsning med risk för bristande sikt.

Fortsatt dialog sker kring kommande utställningshandlingar.

2.6 Falkenberg Energi AB 2016-06-22

Vi har lite synpunkter på detaljplanen och dessa rör i huvudsak den nätstation som finns i området framför nuvarande bibliotek. Men även om behovet av ytterligare en nätstation i området samt om befintlig fjärrvärmekulvert som kan behöva flyttas.

Det kommer att bli en del kostnader för att flytta nätstationen, N8 Fabriksgatan, som enligt planförslaget hamnar i vägen för bostäder. Vi har också ett befintligt kabelnät i området och över dessa kablar får det inte placeras någon byggnad. Kostnader för att flytta nätstation och kablar får den som skall bygga bostäderna bekosta.

Lite fakta om nätstationen som finns i området:

N8 Fabriksgatan installerades på 1950-talet, då med ett garveri som största kund. På 1970-talet blev det istället gymnasieskolan som tog över som största kund. Idag försörjer den ena av de två 800 kVA transformatorerna gymnasieskolan. De övriga uttagspunkterna är till bebyggelsen runt omkring nätstationen på en radie av ca 250 meter, bl.a. polishuset som ur driftsäkerhetssynpunkt har två inmatningar. År 2000 byggdes nätstationen om totalt på både 10 kV och 0,4 kV sidan. Detta för att uppfylla de krav som finns på drift- och personsäkerhet.

Nätstationen har ett strategiskt läge och är i nuläget en viktig knutpunkt för elförsörjningen i Falkenbergs centrum. Det finns idag sju st 10 kV-kablar och 20 st 0,4 kV kablar till denna knutpunkt. Det går även ut belysningskablar och styrkablar från nätstationen.

Det går att flytta stationen en kortare sträcka, upp till ca 60 meter, men det medför som ni kanske förstår mycket jobb och stora kostnader. Vi vill inte ha någon nätstation i källaren på ett bostadshus, utan om den måste flyttas så önskar vi att den placeras i en friliggande byggnad ovan mark. Kostnaden för flyttning av nätstation och kablar får den ta som begär flyttningen.

Vi ser också ett behov av att sätta ytterligare en nätstation i området för att kunna försörja de bostadshus som planeras i den norra ändan av planområdet. Lämplig

placering kan vara vid den parkeringsyta som planeras norr om gymnasieskolans Hus 12.

Inom planområdet finns det också befintlig fjärrvärmekulvert som kan vara i vägen för tänkt bebyggelse. Denna kulvert kan vara mycket besvärlig att flytta på, men finns behovet så ska detta bekostas av den som begär flyttningen.

2.7 Falkenbergs Näringslivs AB 2016-06-16

Stadskärnans främsta kapital är flöden av människor. Hela området bör präglas av två karaktäristika:

- Ett tätt levande centrum med kunskaps- och kulturcentrum i ena änden.
- Ett lugnare urbant centrumnära bostadsområde som integrerar flera olika generationer genom olika boendeformer samt lägenhetsstorlekar.

Utifrån ett kommersiellt hållbarhetsperspektiv (näringslivsperspektiv) i samklang med de sociala och ekologiska hållbarhetsperspektiven vill vi understryka följande:

- Området bör signalera nyskapande för att stärka Falkenbergs attraktionskraft. Skapa förutsättningar för andra flödesskapande utbudsområden än detaljhandel. Skolmiljöerna bör utformas så att elever inom olika studieinriktningar integreras med varandra i den dagliga studiemiljön, för att eleverna ska få ökad förståelse för olika perspektiv och samband.
- Området bör öppnas upp ytterligare i korsningen Igeldamsvägen och Klockaregatan.
- Gång- och cykelbanor genom området från olika väderstreck bör lyftas fram ytterligare.
- Planområdet och övriga centrumdelar måste tillgodose näringslivets behov av enkel bilparkering.
- De ekonomiska förutsättningarna för att upprätta parkeringshus i direkt anslutning till centrumets shoppingstråk bör utredas så snart som möjligt.
- Områdets karaktär som bussterminal bör förstärkas.
- Ett tätt variationsrikt huvudstråk mellan "Kulturtorget" och Åsikten är att föredra.
- Utred vilka krav som kommunorganisationen kan och bör ställa vid nybyggnationer i området, gällande exempelvis estetisk arkitektur och social hållbarhet.

Områdets signalement

Området kommer att utgöra en tydlig årsring i staden i kontrast till stadskärnan och gamla Stan. För att stärka Falkenbergs attraktionskraft anser vi att våra nutida ideal (cykling, kunskapssamhälle, entreprenörskap, kultur, green living i urbana miljöer)

Samrådsredogörelse/Utlåtande

Detaljplan för kv Krispeln m fl

12 (46)

bör förstärkas i områdets gestaltning. Området bör stärka Falkenbergs profil som nyskapande i samma anda som området "Malmö Live" är nyskapande för Malmö.

Utbud – livet i husen

Vi stödjer ambitionen att skapa ett starkt kulturkluster med samlingsal, bibliotek och kulturskola. Vi stödjer även förslaget att ge möjlighet för Folkets hus och Stads-teatern att en skapa tillbyggnader som skapar ytterligare förutsättningar för exempelvis biografmöjligheter och annan kulturell verksamhet.

Då detaljhandeln i allt högre grad förflyttas till internet samt externa köpcentra är det av stor vikt att skapa förutsättningar för andra flödesskapande utbudsområden som exempelvis kommunala och privata skolor, vårdcentraler, sportverksamheter och kulturverksamheter. Flödesskapande verksamheter i området kan ge förbättrade utvecklingsmöjligheter för den befintliga detaljhandeln i stadskärnan och i Lokstallarna.

Förutom flödesskapande verksamheter kan och bör präglas av kunskap och innovation ur ett bredare perspektiv exempelvis yrkeshögskolor, högskola på distans, företag inom den kreativa näringen etc.

Kvartersmarken utmed Arvidstorpsvägen med användningen "BH" bör även omfatta möjligheten till kontor det vill säga få användningen "BHK"

Gymnasieskolan

Integration i alla avseenden anser vi är en grundförutsättning för ett välmående näringsliv. Vi anser därför att det är ytterst viktigt att disponering av gymnasieskolans lokaler utformas så att elever inom olika studieinriktningar får goda möjligheter att integreras i den dagliga studie- och vardagsmiljön. Det finns ett flertal exempel runt om i Sverige där gymnasieskolors fysiska utformning bidrar till ökad segregering mellan exempelvis "teoretiska" och mer "praktiska" inriktningar. Gymnasieungdomar skapar liv i centrumdelarna dagtid, vilket är viktigt för intrycket av levande stadsmiljöer.

Symbioset mellan goda utbildningsmöjligheter och attraktiva shopping- och café-möjligheter förstärker Falkenbergs attraktionskraft på utbildningsområdet.

Tillgänglighet

Cykel

Dagens ideal och framtidsbilder i form av ökat cykelanvändande samt kunskaps-samhälle bör korsbefruktas i gestaltningen. Exempelvis kan innovativa lösningar som cykelgarage och cykeltvätt utformas i området.

Området upplever vi som relativt tillslutet. Det är viktigt att gång- och cykelbanor genom området från olika väderstreck tydliggörs ytterligare för att bli än mer inbjudande. Intrycksfulla levanderesandemiljöer minskar såväl de upplevda avstånden som de faktiska avstånden. I exempelvis Slottskogen i Göteborg (se bild) har det skapats stråk där såväl cyklister och joggare som lekande barn och promenerande skapar liv på gemensamma ytor. Ökade flöden genom parken förbättrar även den upplevda tryggheten dagtid som nattetid.

Vi anser att området bör öppnas upp ytterligare i korsningen Igeldammsvägen och Klockaregatan.

En åtgärdsplan för angränsande område i korsningen Igeldammsvägen och Klockaregatan bör arbetas fram för att planområdet ytterligare ska upplevas som en integrerad del av intilliggande stadsdelar samt att gymnasieskolans ”Teknikcentrum” och ”Byggcentrum” kopplas samman på ett tydligare sätt.

Biltrafik

En fördjupad översyn av parkeringsbehoven bör göras. Enligt planbeskrivningen ska antalet parkeringsplatser inom området minska med 90 platser från dagens 220 platser till 130 platser.

Utredningen av parkeringsbehoven bör även ta planeringsförutsättningar utanför kvarteret Krispeln i beaktning av som innebär att uppskattningsvis 150 parkeringsplatser i gatumark försvinner i kv. Hjulet samt att cirka 80 parkeringsplatser vid den utvecklade grusytan vid Stålboms på sikt kan försvinna.

Det finns därmed en betydande risk att antalet parkeringsplatser kan minskas med upp till 320 parkeringsplatser bara i denna del av centrum inom en tioårsperiod. Det råder även en stor osäkerhet kring de cirka 280 parkeringsplatserna i Kronan. Dessa befarade radikala minskningar ska sättas i relation till kommunens befolkningsökningsskildringar samt Trafikanalys prognoser som pekar på ökat bilanvändande.

Framförallt den upplevda tillgängligheten i form av enkla parkeringsmöjligheter och korta gångavstånd mellan bilparkering och shoppingställena är en avgörande faktor vid val av inköpsställe, vilket framgår av en mängd undersökningar.

”Till saken hör att konsumenternas syn på parkeringsmöjligheterna inte är en struntsak utan har stor betydelse för var de väljer att spendera pengar. Så är det vid nyttoshopping, när konsumenterna utvärter behovsstyrda inköpsärenden och vid nöjesshopping när de strosar runt och shoppar mest för nöjes skull.” Ur branschtidningen Market 8 juni 2016. Artikel baserar sitt resonemang från kartläggningar från WSP, HUI samt tidningen markets rapport Köpcentrum år 2016.

Genom aktiv prisdifferentiering gentemot olika besöksanledningar kan beteendemönster i mobilitet styras.

Samhällsbyggnadsavdelningen bör så snart som möjligt utreda de ekonomiska möjligheterna till att upprätta parkeringshus i direkt anslutning till centrums shoppingstråk.

Parkeringsavgifter och relativt långa gångavstånd för konsumtion av varor och tjänster (handel, restaurangbesök, kultur, etc.) i centrum bidrar till försämrad ekologisk hållbarhet eftersom detta leder till att bilister i högre utsträckning kör till olika handelsplatser runt om i Falkenberg och parkerar kostnadsfritt på grund att utbudet är lika eller mer attraktivt utanför stadskärnan. Handelsutbudet är ovanligt utspritt i Falkenberg med flertalet mindre ”handelsöar”.

Parkeringsavgifter och långa gångavstånd i anslutning till bostäder och arbetsplatser bidrar till förbättrad ekologisk hållbarhet eftersom detta leder till att fler människor väljer mer miljövänliga alternativ i form av kollektivtrafik och cykel, istället för att välja att arbeta eller bo någon annanstans. Eftersom stadskärnan är ett mycket attraktivt område att bo och arbeta i och att det på lång sikt kommer att råda såväl bostadsbrist som brist på attraktiva arbetsplatser väljer man oftast inte att arbeta eller bo någon annanstans för att det är svårt att parkera.

Fler handelsöar bör undvikas. En tät stad är också en ekologisk mer hållbar stad. Halva befolkningen på landsbygden, vilket gör Falkenberg mer bilberoende än städer med mindre omland. Planområdet bör stärka ambitionen att centralorten och Falkenbergs övriga delar knyts samman ytterligare.

Utred möjligheterna till parkering under kunskaps- och kulturcentrumshuvudbyggnad, med infart från Arvidstorpsgatan. Parkeringsplatser kan "gömmas" (se bild nedan från pedagogen i Göteborg). Vi anser att ett nytt parkeringshus vid exempelvis Falkhallen bör byggas innan eller direkt efter byggnationer i Kv Krispeltn.

Genom god stadsutveckling kan geografiskt utrymme i centrum skapas för såväl god tillgänglighet för samtliga trafikslag som utrymme för gemytliga parker och torg.

Kollektivtrafik

Täta och tydliga kollektivtrafiknoder är av stor betydelse för näringslivet. När järnvägsstationen flyttade från centrum har förutsättningarna för kollektivtrafikåkande förändrats i grunden. Vi anser att områdets karaktär som bussterminal bör förstärkas (även om själva uppställningsplatserna fortfarande finns vid Holgersplan). Gestaltning av busshållplatserna utmed Holgersgatan utmed Stortorget bör förenkla bussresande, exempelvis genom glastak och separata busshållplatskörvägar. Vi ser fördelar med att busslinje 10 trafikerar Holgersgatan.

Vi stödjer placeringen och utformningen av bostäderna samt parken mitt i området. Det är av stor vikt att ge förutsättningar för olika typer av boendemöjligheter för att på detta sätt gynna integrationen av olika samhällsgrupper i området och ser därför positivt på mixen av flerbostadshus och radhus som angränsar sig till villabebyggelser på andra sidan Arvidstorpsgatan.

Fastighetsekonomin grundprincip är att sträva efter maximal vinst genom att minimera bygg- och driftskostnader samt maximera intäkter vid försäljning och/eller uthyrning. Samhällsbyggnadsavdelningen bör därför utreda vilka krav som kommunorganisationen kan och bör ställa vid nybyggnationer i området, gällande exempelvis estetisk arkitektur och social hållbarhet, som bidrar till att stadsdelen signalerar nytänkande.

De rikliga möjligheterna till vistelser i stadens parker skapar goda förutsättningar för en relativt tät blandstad. Den nya parken, tillsammans med Vallarna och eventuell utvidgning av Badhusparken (som utreds av förvaltningen för kultur & fritid) skapar tillsammans socialt hållbara boendemiljöer.

Vi stödjer utformningen av det så kallade "Kulturtorget" som binder samman planområdet med övriga centrum.

Vi anser att planförslaget inte öppnar upp området och befärrar att exempelvis parken kommer att upplevas som relativt tillsluten, eftersom parken omringas av relativt tätt placerad bebyggelse av bostäder och huvudbyggnader för kultur och utbildning. För att ge området en mer öppen karaktär som binder samman de olika centrumdelarna så anser vi att gångvägarna till området med fördel kan breddas.

Huvudbyggnaden för Kunskaps- och kulturcentrum kommer att utgöra en barriär mellan Stortorget och parken i mitten av området, vilket vi anser kommer att betyda att parken främst riktar sig till de boende i området. I relativa tal tror vi att en relativt liten andel människor kommer att röra sig i parkområdet. Detta anser vi dock kan vara en fördel för centrumområdets helhet, eftersom vi vill att stadens huvudsakliga liv och rörelse ska vändas mot Ätran och Skrea strand, snarare än bort från ån och havet. Falkenbergs centralort är relativt liten och stadsutvecklingen bör inrikta sig på att förtätning genom förädling av befintliga torg snarare än att glesa ut staden ytterligare. Ett tätt variationsrikt huvudstråk mellan "Kulturtorget" och Åsikten är att föredra. Täthet är mer avgörande än storlek. Se exempelvis det relativt lilla men täta huvudstråket i Gränna stad.

Den tilltänkta torgbildningen mellan Falkhallen och kvarteret Hjulet bör gestaltas så att denna upplevs som tilltalande även med relativt få människor på platsen. Esperantoplatsen samt Hagaparken i Göteborg är exempel på attraktiva vackra platser som binder samman stadsdelar utan att dra flöden från de kommersiella upplevelsestråken. En av arkitekterna som ritade nya Kunskaps- och kulturcentrum har även ritat Kurs- och tidningsbiblioteket i Göteborg, som ligger i Hagaparken i Göteborg.

2.8 Kultur- och fritidsnämnden 2016-06-09

Arbetsformer

Innan nämnden går in på specifika frågor i detaljplanen vill vi ta upp arbetsformerna för framtagandet av planen. Kunskap- och kulturcentrum (KKC) är en för kommunen mycket viktig satsning, som berör flera nämnder och förvaltningar. I planbeskrivningen (sid. 33) säger man också att "Utvecklingen av kultur och bildning står i centrum för hela projektet". Det är då än mer förvånande att varken samverkan eller ens samråd, under planarbetet, skett med de nämnder/förvaltningar som skall bedriva verksamhet i området. Ett sådant samråd skulle troligen undanröjt en del av de frågetecken som nu finns. Det skulle helt säkert sparat mycket extraarbete i programarbetet med KKC. Arkitekterna har fått direktiv från plangruppen, över huvudet på ledningsgruppen för KKC, som lett till att arbetet med programhandlingen kraftigt försenats.

Parkering

Kommunens nya Kunskap- och kulturcentrum skall enligt planerna tas i bruk hösten 2018. I de diskussioner som förts bl.a. vid workshops med politiker och tjänstemän har man poängterat vikten av att byggnaden utnyttjas hela veckan och både dags- och kvällstid. Det ställer höga krav på tillgänglighet för alla trafikformer. För gående och cyklister redovisas goda lösningar. Det är däremot mycket bekymmersamt att man i förslaget inte kan ge mer konkreta förslag till hur parkeringssituationen för

bilister skall lösas i samband med inflyttningen. Man bör redan nu peka ut var de platser finns ”i form av markparkering inom obebyggda kvarter”. Att hänvisa bibliotekets besökare till Falkhallens parkering eller till Stålboms ger intryck av en bristande verklighetsförankring.

Kultur- och fritidsnämnden delar inte bedömningen att besökare till biblioteket kommer att ha god tillgänglighet från Stortorgetts parkering till bibliotekets entré. Den för biblioteket prioriterade besöksgruppen, förutom gymnasieelever, är barnfamiljer, för vilka den stora trafikgenomströmningen på Holgersgatan kommer att utgöra en barriär.

De föreslagna platserna för korttidsparkering, längs den norra delen av Biblioteksgatan, är en bra lösning även om de styr bort besökarna från huvudentrén till Kunskaps- och kulturcentrum.

Platser för rörelsehindrade, i närheten av bibliotekets entré är från Kultur- och fritidsnämnden högt prioriterade. I förslaget omtalas tre platser, men lokaliseringen är något svårförståelig. De planeras utmed Biblioteksgatan, mellan Folkets hus och Kunskaps- och kulturcentrum sägs det, men Biblioteksgatan går inte där och ytan mellan de nämnda husen är markerad som torgyta.

Kulturmiljö

Det är positivt att en stor andel av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i området föreslås omfattas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, som reglerar bevarande av bebyggelsens karaktär. I korsningen Igeldammsvägen/Arvidstorpsvägen samt längs södra delen av Igeldammsvägen medges i planförslaget bebyggelse i fyra till fem våningar. Omkringliggande bebyggelse är till stora delar småskalig och omfattas av kulturhistoriska värden, som exempelvis Stålbomska konditoriet (Skärdegen 8) och före detta Hotell Svea (Hemmansägaren 7). Att medge hög bebyggelse i anslutning till det småskaliga området skulle ändra områdets karaktär avsevärt, därför föreslås antalet våningar sänkas i denna del av planområdet för att minska påverkan på kulturmiljön.

Rättelse

I Planbeskrivningen används på sid. 10 formuleringen ”gymnasieskolan med tillhörande bibliotek”. Vi vill påtala att huvudbiblioteket, som troligen är den verksamhet som avses, är en verksamhet inom Kultur- och fritidsförvaltningen och för närvarande inte är integrerat med gymnasieskolan. Den beslutade integrationen, inför flytten till Kunskaps- och kulturcentrum, innebär dessutom att gymnasiebiblioteket blir en del av huvudbiblioteket.

2.9 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2016-06-08

Grönområde

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser mycket positivt på att man planerar ett nytt grönområde för allmänheten i centrala Falkenberg. Nämnden menar att parkmarken med fördel bör utformas för att främja användande för alla åldrar, med möjlighet till idrott och lek såväl som promenader.

Förorenad mark

Stora delar av planområdet består av gammal industrimark och med detta även förorenad mark. Miljö- och hälsoskyddsnämnden noterar att arbetet med sanering av planområdet fortsätter enligt tidigare bestämd plan från 2012. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att metod och kontroll som används vid sanering av hus 2 har varit ett mycket bra sätt att arbeta.

Förskoleverksamhet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att den planerade platsen för förskoleverksamhet bör förtydligas i planen. Ett sådant förtydligande anser nämnden är nödvändigt för att förebyggande arbete mot störningar (exempelvis förorenad mark och buller) ska ske på lämpligt sätt.

Buller vid bostäder

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ställer sig frågande till planbestämmelsen gällande högre ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder mindre än 35 kvm. Nämnden anser att Falkenbergs kommun inte ska sträva efter att planlägga för bostäder där ljudnivån ska ligga högre än 55 dBA ekvivalent vid fasad, oberoende av storlek på bostaden. Nämnden anser att illustrationskartan på sidan 35 skall omarbetas. Att lämna en grön öppning mellan byggnaderna i korsningen Arvidstorpsvägen - Igeldammsvägen leder till oönskad cykel- och gångtrafik samt ökar ljudnivån för en annars tystare innegård.

Markradon och skuggning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att radonsäkert byggande rekommenderas inom planområdet. Vidare anser nämnden att en utredning gällande skuggning bör göras i det fortsatta planarbetet, speciellt utmed för bostäder utmed Holgersgatan och Igeldammsvägen.

Dagvatten

Enligt planhandlingarna kommer en dagvattenutredning att presenteras längre fram i planprocessen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att utredningen inte bara bör innehålla en redovisning av hur dagvattnet ska omhändertas i planområdet, utan även måste inkludera hantering av dagvattnet som i dagsläget omhändertas i befintlig fotbollsplan.

Fjärrvärmeverket

Nämnden har noterat att bostadshusens höjd skiljer markant mellan befintlig och planerad bebyggelse i fjärrvärmeverkets närhet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden menar att byggnadernas höjd kan påverka hur bullerstörningar kan komma att upplevas vid de planerade bostadshusen.

Redogörelse för ärendet

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad stadsbebyggelse med bland annat bostäder, grönområde, handel och kontor, skola (gymnasieskola och förskola) och idrott, kultur och bibliotek.

Förslag och yrkanden

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i tjänsteskrivelse 2016-05-30 lämnat förslag på yttrande i ärendet.

Ordförande Ingemar Johansson (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag med tillägg: *"Nämnden anser att illustrationskartan på sidan 35 skall omarbetas. Att lämna en grön öppning mellan byggnaderna i korsningen Arvidstorpsvägen - Igeldammsvägen leder till oönskad cykel- och gångtrafik samt ökar ljudnivån för en annars tystare innegård."*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar enligt Ingemar Johanssons förslag.

2.10 Räddningstjänsten 2016-05-24

Räddningstjänsten tillstyrker detaljplanen under förutsättning att:

- angreppsvägar för livräddning och släckning ej överstiger 50 meter. Detta gäller till samtliga entréer i byggnader inom området. Räddningsvägar ska uppfylla samtliga krav i BBR 5:72 1.
- uppställningsplatser för Räddningstjänstens stegfordon anordnas i direkt anslutning till hus som är högre än 4 våningar. Uppställningsplatserna ska uppfylla samtliga krav i BBR 5:72 1.
- Brandskyddsdokumentationer för samtliga byggnader upprättas i bygglovs-skedet.
- eventuella gårdsbjälklag dimensioneras med hänsyn till att Räddningstjänstens fordon ska kunna köra där.
- brandvattenförsörjning säkerställs i hela området. Avståndet till närmaste brandpost (minst 1200 l/min) får ej överstiga 75 meter.

2.11 Tekniska nämnden 2016-06-08

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad stadsbebyggelse med bostäder, handel, skola, kontor, kultur, bibliotek, idrott och centrumfunktioner m.m.

I dag omgärdas området av Holgersgatan, Arvidstorpsvägen, Igeldammsvägen och Klockaregatan. I den nya detaljplanen föreslås två nya gator. En gata mellan cirkulationsplatsen vid Arvidstorpsvägen/Ringvägen och den nuvarande anslutningen norr om Folkets hus och en gata mellan Klockaregatan och Garvareliden. Båda gatorna har erforderlig bredd och inga vändplatser behövs. I illustrationen finns hus nära korsningarna vid dessa gator. Det är viktigt att hus nära vägområdet utformas så att erforderlig sikt säkerställs.

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. I detaljplanen föreslås nya gång- och cykelbanor vilket är positivt. Det kan dock behövas ytterligare gång- och cykelvä-

gar utanför planområdet för att möjliggöra trafiksäkra stråk för gång- och cykeltrafik.

Inom området finns idag parkeringar som även täcker ett parkeringsbehov utanför planområdet. När området är utbyggt kommer parkeringsplatserna att enbart täcka kvarterets behov. Kommunen bör arbeta för att påverka de trafikanter som har möjlighet att välja andra transportalternativ som exempelvis cykel eller kollektivtrafik. Falkenbergs kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Därmed ansvarar Falkenbergs kommun för iordningställande, underhåll och skötsel av, i planen angivna gator, gång- och cykelvägar mm.

Tekniska nämnden har inget att erinra mot planförslaget.

2.12 VIVAB 2016-06-23

Magasin för dagvatten på fotbollsplan söder Klockaregatan

Utredning av hur detta magasin kan ersättas med en annan magasinsvolym i närheten planeras och skall utföras. Det bör framgå att samtliga kostnader för att tillskapa en annan magasinsvolym skall belasta projektet för planområdet och inte VAKollektivet.

U-områden vid hus 5 (byggnad L)

U-områden måste tillskapas vid hus 5 (byggnad L) för att klara avledning av dagvatten från området norr om hus 5 samt från område J (nuvarande fotbollsplan/magasin).

Detta görs genom att lägga ett U-område mellan hus 5 och 12 (L och H) nära hus 5 och genom trappan för att kunna ta ut dagvatten där och sedan avleda detta ned mot parken.

Öster hus 5 (byggnad L) placeras ett U-område med samma syfte.

Översvämning

Området är inte utsatt för översvänningsrisk utom vid extrema regn och då skall det vara möjligt att ytledes avleda regnvatten rakt söderut mot Arvidstorpsvägen, väster om KKC och Folkets Hus.

Dagvattendamm

En dagvattendamm planeras inom planerad parkmark enligt bilaga 1. När det gäller drift och framtida skötsel är det viktigt att poängtera följande:

- VIVAB ansvarar för att in- och utlopp till/från dammen och ledningarna till/från dammen.
- Kommunens parkavdelning ansvarar för övrig skötsel av dammen med tillhörande trädäck mm.

Planerade träd

Enligt bilaga 1 planeras nya träd utmed f d Fabriksgatan. I detta stråk finns befintliga VAD-ledningar. Av denna anledning anser VIVAB att det är olämpligt att pla-

nera för träd utmed denna sträcka. Risken är uppenbar att trädens rotsystem kommer att skada ledningarna.

I övrigt har VIVAB inget att erinra.

2.13 Inge Emanuelsson, VA-planerare Falkenbergs kommun, 2016-06-22

Magasin för dagvatten på fotbollsplan söder Klockaregatan

Utredning av hur detta magasin kan ersättas med en annan magasinvolym i närheten planeras och skall utföras. Det bör framgå att samtliga kostnader för att tillskapa en annan magasinvolym skall belasta projektet för planområdet och inte VA-kollektivet.

U-områden vid hus 5 (byggnad L)

U-områden måste tillskapas vid hus 5 (byggnad L) för att klara avledning av dagvatten från området norr om hus 5 samt från område J (nuvarande fotbollsplan/magasin)

Detta görs genom att lägga ett U-område mellan hus 5 och 12 (L och H) nära hus 5 och genom trappan för att kunna ta ut dagvatten där och sedan avleda detta ned mot parken Öster hus 5 (byggnad L) placeras ett U-område med samma syfte.

Översvämning

Området är inte utsatt för översvämningsrisk utom vid extrema regn och då skall det vara möjligt att ytledes avleda regnvatten rakt söderut mot Arvidstorpsvägen, väster om KKC och Folkets Hus.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Gas Sverige AB, 2016-06-16

Inom planområdet längs med Arvidstorpsvägen vidare in på Igeldammsvägen och Garvareliden har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas, se bifogad karta. Den bruna heldragna linjen på bifogad karta är en avkopplad distributionsledning. Innan arbetet påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning, tfn 020-22 24 24.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2014) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningaktiviteter på 2 meter.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

E.ON Gas noterar u-området som är utlagt på plankartan. Men för att distributionsledningen ska vara förenlig med detaljplanen, hemställer E.ON Gas att u-området

Samrådsredogörelse/Utlåtande

Detaljplan för kv Krispeln m fl

justeras i plankartan så att distributionsledningen skyddas med ett 5 meter brett område med ledningen i mitten. Och där det i planbestämmelserna står att *"Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock"*.

Det är viktigt att ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare Claes Torstenson, tfn 070-891 56 88 äger rum redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningarna.

Om distributionsledning måste flyttas, sänkas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, förutsätter E.ON Gas att exploatören svarar för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder.

E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet och vi kan erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning då vi finns inom området. För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenheten, 040- 25 50 00.

3.2 EON Elnät Sverige AB, 2016-05-25

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna. Vi konstaterar att planområdet inte berör vårt koncessionsområde för elnät samt att vi inte har några anläggningar i närheten av planområdet. E.ON Elnät tar därmed inte ställning till planförslaget.

3.3 Hallandstrafiken, 2016-06-17

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad stadsbebyggelse med bostäder, handel, skola, kontor, kultur, bibliotek, idrott och centrumfunktioner m.m. Målbilden för hela det stora stads kvarteret som bildas inom planområdet är att skapa en urban och hållbar pusselbit i Falkenbergs stadskärna. Planområdet är beläget i centrala Falkenberg och avgränsas av Holgersgatan, Arvidstorpsvägen, Igeldammsvägen, Klockaregatan, Garvareliden samt Timmermansliden. Planområdet är cirka 9,5 ha stort.

Hallandstrafiken ser mycket positivt på en utveckling av området i sin helhet. En förtätning av stadskärnan med bostäder och verksamheter utgör en viktig del av Falkenbergs utveckling. Tillgängligheten till kollektivtrafik är god från planområdet. En ev. flytt av linje 10 från Nygatan till Storgatan är tänkbart men behöver konsekvensbedömas gemensamt med Hallandstrafiken. Det är av stor vikt att kollektivtrafikens framkomlighet säkerställs för att kunna erbjuda attraktiva restider med hög punktlighet.

Hallandstrafiken har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen.

3.4 Kulturmiljö Halland, 2016-06-16

Detaljplaneförslaget innebär en mycket omfattande förändring och byggnation i de centrala delarna av staden. Kulturmiljö Halland ser det som lovvärt att, som det

uttrycks angående planens syfte, "att skapa en urban och hållbar pusselbit i Falkenbergs stadskärna". Området ger idag ett mycket osammanhängande och "icke urbant" och svårorienterat, otydligt intryck. De "landmärken" som ändå finns idag utgörs av de äldre kulturhistoriska byggnaderna, som Gula villan, byggnaderna på Kvarnvingen 3 och Folkets hus. Beträffande den kulturhistoriskt värderade bebyggelsen har delar av denna redan rivits under senare år, såsom skolbyggnader och visningshallen. Det är därför beklagligt att även Murthanuset avses rivas. Förutom att vara sista anknytningen till den rivna brandstationen är det ett fullt fungerande bostadshus. En rivning skorrar därmed inte minst med tanke på talet om hållbarhet.

Angående den nya bebyggelsen är det naturligtvis av största vikt att den utformas med hög arkitektonisk ambition efter platsens *genius loci*. Den stela och kyliga modernism med betong och stora glaspartier som idag annars ofta förekommer vid nyexploatering bör frångås. Bebyggelsen bör ha en mänsklig skala och inte bilda barriärer. Våningsantalet bör därför bättre anknyta till befintlig bebyggelse i de olika väderstrecken. Mot Igeldammsvägen bör den vara max tre våningar och i övrigt max fyra våningar.

I syftesbeskrivningen bör framgå att ett av syftena med planen även är att bevara ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Vi har vidare noterat att q-beteckningen i den tidigare planen nu har ersatts av "r" respektive "k". Vi uppfattar att skyddet är likvärdigt men skulle önska en tydliggörande kommentar.

3.5 TeliaSonera Skanova, 2016-06-01

TeliaSonera Skanova Access AB (nedan Skanova) har tagit del av rubricerad plan. Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kan komma 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 Föreningen Folkets Hus, Kvarnvingen 1

Önskar få följande synpunkter framförda för åtgärder eller ställningstagande inför fastställandet av planen.

Tillräckliga ytor för uppställning av bussar och transportfordon med inriktning på den verksamhet som bedrivs och kommer att bedrivas på Stadsteatern.

In- och utlastning till Stadsteaterns scen måste tillgodoses med trafikytor på nu föreslaget torg.

Transporter från befintlig innergård (mot NV) får inte begränsas av ny infartsgata från Arvidstorpsvägen.

Planbeteckningen CBS bör förtydligas med restaurang.

Parkering i planområdet synes vara otillräckligt redovisad.

Delar av påpekanden är inte direkt kopplade till planbestämmelserna utan tillhör mer på Lokala trafikföreskrifter. Men bör ändå beaktas i samband med det fortsatta arbetet inom planområde

4.2 Johanna Lindgren, Hemmansägaren 5

Jag vill börja med att förklara varför jag skriver mina tankar utifrån er remiss. Jag är fastighetsägare på Igeldammsvägen 10B (Hemmansägaren 5) och tydligen så räknas inte jag som sakägare eller boende som berörs, men då in och utfart till min fastighet endast är mot Igeldammsvägen och att i ert förslag så påverkas min fastighet lika mycket som t ex Igeldammsvägen 14, då min fastighet t o m ligger närmare Igeldammsvägen, dock ingen direkt angränsande tomtgräns.

Så här tycker jag att jag blir påverkad av ert förslag;

Jag har turen att bo på en av stans lantligaste trädgårdar tillhörande centrum.



Ovan är utsikten från min ytterdörr idag. Den ursprungliga gamla röda ladan som låg här när Igeldammen fanns. Faluröda plank och den gamla Borgmästaregården som flyttades hit från torget på 60-talet. (utvändigt K-märkt)

Det som oroar mig mycket är var den blåa himlen kommer att ersättas av. Hur tänker ni er övergången mellan hyreshus till våra villor på Igeldammsvägen så att känslan ni ser i bilden bibehålls, eller blir bättre. För vi kan vara helt överens om att fulare hus än Gymnasieskolans matsal får man leta efter. Men det är ett enplanshus. Man skulle kunna göra något jättebra av detta men det syns inte alls i ert planförslag.

Den föreslagna höjden på hyreshuset längs Igeldammsvägen är alldeles för hög. Det borde max vara trevåningshus. Gärna av den modell nedan



Det viktiga här är tycker jag, den brutna höjden på gavlar/tak och att det inte är högre än det är. Vi fasar alla för att det skall bli som på gamla Möllevägsskolan. Den typen av hus eller den vägg det skapar passar inte in här.

I det förra remissförslaget, som idag inte längre gäller, så lyfte vi boende på Igeldammsvägen även upp att husen borde ligga med gaveln mot Igeldammsvägen så att solljuset släpps igenom.

Hur blir insynen från hyreshusen in på våra tomter vid tre, fyra eller fem våningar?



Mot Igeldammsvägen från Hemmansägaren 5. Vad händer med himlen och ljuset? Gymnasieskolans hus som skymtar i bakgrunden är ju bara 2,5 våningar.

Jag vill även lyfta fram hur viktigt materialval och färgsättning är för oss som bor på denna sida gatan och som skall titta på husen. Man kan säga mycket om Gymnasieskolans matsal, men den har ett fint tak med en fin färg som passar in i en gammaldags miljö. Plåttak och skiffer är att föredra fram för betongpannor. Fasaden på husen smälter mycket bättre in om den är ljus än svart likt el och industriprogrammets hus.

Öppna upp mer mellan husen. I dagens förslag så är öppningarna in mot parken alldeles för smala för att hyreshusen inte skall kännas som en vägg. Det är den här miljön husen skall smälta ihop med!



Bjuder gärna in de arkitekter som får uppdraget att rita husen och arbeta med planritningen att titta på Igeldammsvägen från vårt perspektiv för diskussion och en kopp kaffe i den miljö de nya fastigheterna skall möta!

4.3 Gunnar Egon Olsson, Sibon Larsson, Kvarnvingen 3

Vi har som ägare av fastigheten Kvarnvingen 3 beretts tillfälle att yttra oss över upprättat förslag till detaljplan för kv Krispeln m fl och vill med anledning härav framföra följande synpunkter.

Bakgrund

Vi driver sedan drygt 150 år tillbaka en affärsrörelse med försäljning och reparation av cyklar, mopeder, gräsklippare mm, Den äldre bostadsbyggnaden på vår fastighet är klassad som bevarandevärd, innebärande att byggnadens exteriör inte får ändras.

Angående ny gata

I planområdets södra del föreslås en ny gata utformad som en s k shared space. Från gatan ska angöring ske till det nya Kunskaps- och kulturcentret m.m.

Denna gata kommer att gå endast någon meter från den äldre bostadsbyggnaden på vår fastighet. Gatan kommer att medföra avsevärda störningar i form av buller och insyn. I planförslaget anges inga bedömda trafikvolymmer på gatan.

I planförslaget anges för den nya bostadsbebyggelsen att bottenvåningar som gränssar mot gator skall inredas för handel och/eller kontor. I den äldre bostadsbyggnad som finns på vår fastighet och som kommer att gränsa mot den nya föreslagna gatan finns nu bostäder på bottenvåningen. ca 1 meter från den nya gatan. Om den trädplantering som i planen föreslås finnas i anslutning till Folkets hus i stället flyttas

till kommunens mark vid vår fastighetsgräns skulle detta innebära en förbättring såväl när det gäller buller som insyn och miljö.

Vi har därför följande synpunkter:

- En mur som förhindrar buller och insyn ska bekostas och uppföras av kommunen samt uppföras på kommunens mark i anslutning till planerad gata.
- En bedömning av förväntad trafikmängd vid olika tidpunkter på dygnet samt typ av trafik erfordras och bör ingå i planförslaget. Vad innebär gatan trafikmässigt och störningsmässigt? Hur säker blir denna gatas utfart mot Arvidstorpsvägen?
- En flyttning av den nya trädplanteringen från Folkets hus till vår tomtgräns rekommenderas.

Detta skulle också ge förbättrade parkeringsmöjligheter för de nya bostäderna samtidigt som vi får behålla vår fastighets östra hörn. Detta hörn kommer vi inte släppa från oss under några som helst omständigheter.

Angående parkering i området

Redan i dag är det problem med att bussar med besökare till Falkenbergsrevyn och Folkets hus parkerar "vilt" utmed befintlig gata.

I detaljplanen tillämpas principen att parkeringsbehovet för bostäder och handel skall tillgodoses inom respektive kvarter. För huvuddelen av områdets kvarter föreslås att biluppställningsplatser anordnas i delvis nedsänkta parkeringsgarage i respektive kvarters bottenvåning. Vi är tveksamma till att det går att få ekonomi i denna typ av garage.

Vi vill därför framföra följande synpunkter:

- Parkeringsfrågorna behöver analyseras ytterligare vad gäller volym och utformning.

Angående nya flerbostadshus i området

I anslutning till vår fastighet föreslås nya flerbostadshus.

Vi vill med anledning härav framföra följande synpunkter.

- Planerade flerbostadshus får inte innebära inskränkningar på vår verksamhet t ex vad gäller buller m.m.
- Planerade flerbostadshus får inte innebära restriktioner för vår verksamhets framtida utveckling.
- Planen föreslår flerbostadshus i direkt anslutning till vår fastighet. Dessa flerbostadshus har bara en väg in. Vi föreslår att ett fritt utrymme lämnas mellan vår tomtgräns och det nya flerbostadshuset, vid vår fastighets östra gräns.

Övriga allmänna synpunkter (som skattebetalare)

- I planförslaget borde beaktas planerad utbyggnad i kv. Hjulet. Den planerade utbyggnaden i detta kvarter synes bli omfattande och kommer att påverka såväl trafik- som parkeringssituationen även i kvarteret Krispeln.

- Det vore värdefullt med en ekonomisk kalkyl för genomförande av detaljplaneförslaget för kv Krispeln m fl.
- Vi är positiva till att kompletterande geotekniska undersökning utförs när husen uppförs.
- Som gamla falkenbergare tycker vi att det är .synd att man river ett så fint hus som Murtanhuset. Ett hus som såväl representerar 1950-talets Falkenberg. Det verkar också vara ett ekonomiskt slöseri att riva ett så väl byggt och underhållet hus.

Vi hänvisar också till vårt tidigare yttrande från 2009 inför 2010 års detaljplan

4.4 Sakägare enligt separat lista 2016-06-22

Synpunkter på Detaljplan kvarteret Krispeln m fl.

Sammanfattning:

1. Miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.
2. Bostäder utmed Arvidstorpsvägen/Igeldammsvägen begränsas till 3 våningars höjd.
3. Infart mellan planerade bostadshus utmed Igeldammsvägen breddas och förses med gång- cykelbana in till nya parkområdet.
4. Bebyggelsen korningen Arvidstorpsvägen / Igeldammsvägen bör uppföras indragen.
5. Ingen handel/kontor utmed Igeldammsvägen.

Bilaga: Bilder

1. Hela kvarteret Krispeln kommer att totalt förändras. Nu är området befolkat endast dagtid och nästan tomt sommardag då skolverksamheten inte pågår.

När bebyggelsen genomförs kommer trafiksituationen att helt förändras. Biltrafik till och från bostäderna kommer att pågå dygnet runt, året runt.

Redan idag överskrider de ekvivalenta ljudnivåerna 55 dBA. Någon beräkning av ökad biltrafik finns inte presenterad.

Vad gäller miljö kvaliteten för luft sägs att vägarna runt detaljplansområdet idag inte är så hårt trafikerat och att kvalitetsnormen sannolikt inte överskrids. En bedömning hur det kommer att se ut efter genomförandet av planen bör ske.

2. För att möta villabebyggelsen utmed Igeldammsvägen kräver vi högst 3 våningar mot gatan på samma sätt som mot Garvareliden. Nuvarande bebyggelse Igeldammsvägen, gymnasiet teknik hus, Folkets Hus, lägenhetshus på Arvidstorpsvägen och hörnhuset Bräcke vägen/Arvidstorpsvägen är tre våningar.

Syftet med planförslaget är att öppna upp och att göra det naturligt för fler att röra sig i området. Det skapar en tydlig entré mot Folkets Hus samtidigt som det skapar en tydlig barriär mot boende i Arvidstorp genom den generösa byggrätten utmed Igeldammsvägen.

Tillgången till parkområdet för boende och Arvidstorp området kommer att begränsas visuellt och rent fysiskt skapar en skarp avgränsning mot befintligt äldre villaområde.

Med den 4 våningar höga byggrätten för bostäder skapas en ca 200 m lång och ca 15 m hög vägg endast avbruten med 2 smala korridorer. Syftet med dessa korridorer är endast infart till parkering under bostadshusen.

Fristående bostadshus in mot parkområdet kan vara fler våningar än 5.

3. Öppningarna mellan bostadshuset utmed Igeldammsvägen bör vara bredare, och förses med gång- och cykelbana som ansluter utmed Igeldammsvägen. Då ökas tillgängligheten från Arvidstorp in till nya parkområdet och kunskaps/kulturhuset.
4. Arvidstorpsvägen är den mest trafikerade gatan i stadskärnan och biltrafiken ska styras dit. Det är då viktigt att skapa trafiksäkra korsningar utmed denna genom t ex cirkulationsplatser. Bebyggelsen korsningen Igeldammsvägen/Arvidstorpsvägen bör utformas så att den är indragen mot korsningen. På så sätt skapas möjlighet till en mindre cirkulationsplats med god sikt i korsningen för gång-cykel-biltrafik.
5. Ingen handel/kontor utmed Igeldammsvägen p.g.a. trafiksituationen som redan idag är hårt belastad.

Namnlista

4.5 Maria Harder

Jag vill bara skicka en uppmuntran om planerna kring Kvarteret Krispeln.

Jag är född och uppväxt i Falkenberg men har bott utomlands de senaste 10 åren, nu vill jag återvända hem men det har visat sig lättare sagt än gjort.

Allt som genererar fler bostäder är därför ett stort plus! Speciellt i ett område i centrum, vilket gör det enklare för mig att söka jobb då jag inte har körkort och behöver kommunikationer och gångavstånd. Kul med framåtanda och nytänk dessutom!

4.6 Viktoria Jonsson

Positivt att det blir koncentrerat med gymnasieskolan, biblioteket, kulturskolan kunskap och kulturcentrum. Viktigt att tänka på är att lägga in ordentligt med parkeringsplatser och busshållplatser med vändmöjligheter, samt cykelställ, mopedparkering. Om visionen är att det ska vara en "levande plats" där människor kan komma till evenemang med egen bil, bussresor, kollektivt samt att planera parkeringsplatser

Samrådsredogörelse/Utlåtande

Detaljplan för kv Krispeln m fl

åt bostäderna. När det är många verksamheter i ett och samma hus är det mycket viktigt att det finns ett lätt och enkelt bokningssystem om det är meningen att både Kulturskolelever och gymnasieelever skall kunna repa/öva själva i sina respektive estetiska ämnen.

I parken i mitten bygg en fast scen med möjlighet att kunna bygga ut portabelt scen golvyta till exempel dansföreställningar där stora plana ytor är viktiga. Och att bostäderna runt omkring är medvetna om att de kommer att bosätta sig nära en "levande park kommun" där det tillåts att spela musik-konsert-föreställningar på.

4.7 Lars Dahlström

Har tittat på detaljplaneförslaget. Jag har frågor/synpunkter på 4 områden. Reserverar mig för att det kanske finns svar i texten som jag inte observerat.

Bilparkering. Min åsikt är att beskrivningen inte är tydlig. Det verkar inte som dagens och morgondagens behov är tillgodosedda. Luddiga formuleringar som inte tydligt anger hur stort behovet är och vad som skall göras för att tillgodose det.

Gång/cykel trafik. Hur skall respektive behov tillgodoses? Ser i inget om separering av dessa. Låt det inte bli som på Nygatan eller vid järnvägsstationen.

Funktionshindrades behov. Hittar inget som ser till de rörelsehindrades och äldres behov. Krav på markbeläggning? Tänk på de som använder rullstol, rullator, krycka, käpp eller i övrigt har svårt att gå. Det betyder att alla markbeläggningar skall vara anpassade till deras behov. (Ingen gatsten alltså) Dessutom måste det finnas ramper och helst entréer i markplan, med automatiska dörröppnare till kunskapscentrum, butiker, bostäder, skola etc. Det vore klädsamt om det framgick i texten att dessa behov skall tillgodoses.

Koppling till/från de andra centrala delarna och kvarteret Hjulet. Nu har det ritats en grov linje runt planområdet, men väldigt lite beskriver de gång- och cykelrörelser som skall passera Holgersgatan ("navet"). Det gäller alla människor i bostäder, butiksbesökare, skolelever, evenemangsbesökare i Falkhallen och Folkets Hus, biblioteksbesökare mm som skall förflytta sig till och från centrala delar - butiker, bussar mm. Har det gjorts någon utredning om dessa strömmar? Har tanken funnits på planskilda korsningar med Holgersgatan? Kanske 20-50 m breda "arkader"/gångtunnlar vid Folkets Hus och Falkhallen.

4.8 David Andersson

Jag och min fru bor i Tröingeberg, och jobbar med hållbar stadsutveckling i Göteborg, bl.a. kopplat till utvecklingen i Frihamnen. Vi har ett antal idéer som skulle kunna vara intressanta för Krispelns och ev. Bacchus. Det är idéer inom bl.a. elektrifiering av fordonsparken, urban odling, solar benches och andra installationer i parken i Krispelns.

4.9 Agneta Andersson, Krispeln 13

I det nu föreliggande förslaget till detaljplan för kv Krispeln m.fl. står det bl.a. "att planförslaget inte förmodas ge upphov till betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas." Det anser jag är att ta alltför lätt på ert ansvar för den gröna miljö som sedan länge finns inom området. Den stora volymökning av byggnader som förslaget innebär kommer självfallet att betyda att åtskilligt av trädbeståndet kommer att skövlas. Så utan en utredning är det därför högst angeläget att största möjliga hänsyn ändå tas till det värdefulla trädbestånd som finns vid Gula villan med flera ställen inom planområdet. Denna miljöpåverkan är lätt att inse, vilket en konsekvensbeskrivning säkert skulle påpeka.

Vad beträffar bostadsbebyggelsen i området anser jag att 3-5 våningar är för mycket om man vill behålla den småstadskaraktär, som har attraherat turister i alla år. Med den kompakta förtätning som föreslås förlorar man mycket av just denna karaktär. Falkenberg blir som alla andra småstäder som vill vara storstäder...tyvärr!

4.10 Ulrika Larsson och Annelie Larsson, Hemmansägaren 16

I er planbeskrivning för Kv Krispeln m fl framkommer att ni föreslår att den nya bebyggelsen ska få höjden fyra våningar mot Igeldammsvägen. Detta motsätter vi oss. Hänsyn tas till villabebyggelsen utmed Garvareliden och där föreslås bebyggelse i tre våningar mot gatan för att möta villabebyggelsen. Detta önskas att ni även tar hänsyn till på Igeldammsvägen där villabebyggelse också finns i stor mängd.

Vidare undrar vi om ni funderar på att bygga i det mörka material som finns längst upp i hörnet Klockaregatan/Igeldammsvägen. Detta stör, enligt oss, och ger ett väldigt mörkt intryck. Vi vill även trycka på vikten av ljusinsläpp mellan byggnaderna för att låta tidigare villabebyggelse på Igeldammsvägen få fortsatt ljus och liv. I nuläget är det inga vackra byggnader på den tänkta byggsidan, men de är låga och ljusa och stör inte på något sätt.

Önskvärt är också att det blir grönt och fint framför husen. Att det blir 350 nya lägenheter kommer att öka trafiken nämnvärt på Igeldammsvägen och då känns det viktigt att det finns träd, buskar och andra växter som dämpar ökad ljudnivå.

4.11 Pedagogista Centrum Nord / Camilla Välimäki m fl

Vi är tre pedagogistor/pedagogiska handledare som representerar Falkenbergs kommunala förskolor. Ett av våra uppdrag handlar om att synliggöra barnen i samhället och att möjliggöra för barnen att ta plats i staden. Vi vill bidra med förslag till nya kvarteret Krispeln.

Förslag 1.

Vi tänker oss en mosaiklängd på/ i en lång vägg, tunnel, mur, trottoar där varje barn har skapat en egen bild (ca 5X5 cm). I kommunen finns ca 1500 barn plus ca 500 barn i de fristående förskolorna som vi gärna också vill erbjuda att bidra.

Vi tänker att barnen antingen målar direkt på någon av typ (kakel)platta eller att barnens bilder skrivs ut med hjälp av 3 D printar.

Förslag 2.

En permanent utställningsplats för våra yngsta medborgares tankar, funderingar och skapade alster. Vi tänker att det som ställs ut kontinuerligt byts ut/ förändras. Platsen - till exempel på bibliotekets barnavdelning, blir en möjlighet för förskolan att vara i kontinuerlig dialog med staden och dess invånare.

Blir något av detta aktuellt återkommer ni till oss för fortsatt dialog.

5. INTRESSEORGANISATIONER M FL

5.1 Näringslivet Falkenberg, 2016-06-01

Vi har tagit del av "PM trafik och parkering", när vi läst igenom PM:et är känslan att boende och arbetande är det behovet man fokuserar på inte handel.

Handeln i staden är helt beroende av god tillgång till p-platser och det finns ett klart samband mellan omsättning och möjligheter att parkera.

När Falkhallen placerades inne i centrum var det en stor diskussion om p-platserna. Det fanns de som ville lägga Falkhallen på Kristineslätt med motivering parkeringsmöjligheter.

Falkhallens placering blev möjlig då man hänvisade till alla parkeringar som finns vid gymnasieskolan. Enligt förslaget kommer parkeringsmöjligheterna att minska kraftigt och detta kommer att innebära problem vid arrangemang och detta påverkar i sin tur handeln i centrum.

Vi känner en stor oro för kommande möjligheter att parkera sin bil i centrala Falkenberg. Vi kan konstatera att ett antal parkeringsplatser kommer att försvinna när Kv. Krispeln och Kv. Hjulet står färdiga. Henrik Olsson vår utvecklingsledare för stadskärnan har tidigare sammanställt synpunkter om kvarteret Krispeln och vårt nya Kunskapscentrum. Där påpekade vi behovet och lämpligheten av att bygga ett nytt parkeringsgarage under mark i samband med att området kräver ett omfattande saneringsarbete. Det fanns även möjligheten att bygga ett parkeringsgarage under mark när stortorget byggdes om, men detta tillfälle togs inte tillvara.

Skall Falkenbergs utvecklas som destination och vi skall få en levande stadskärna med nya butiker och behålla befintliga butiker så måste det finnas parkeringsmöjligheter för besökarna. Och dessa skall till antal vara tillräckliga även en lördag och under sommaren. Vi får inte glömma att många är tillresande som kommer in och handlar på lördagar.

Vi vill att ansvariga politiker och stadplanerare tar sitt ansvar och ser till att vi får tillräckligt med centrala parkeringsmöjligheter (helst i garage under mark) i centrala Falkenberg som ger staden möjlighet att fortsätta växa inom handel och som destination.

5.2 Destination Falkenberg, 2016-06-17

Dfabs inspel angående Kvarter Krispeln är kort och enkel. När man ser materialet och även varit med på workshop på mötesplats Mölle med arkitekter utkristalliserar det sig tydligt att för att man skall nå målen nedan och vision måste Turistbyrån vara beläget tillsammans med biblioteket.

Turistbyrån idag har dom sista åren en besöksgrad på ca 60,000 besökande i lokalen per år. Turistbyrån placering i Krispeln skulle vara en viktig faktor för att stödja att man når visionen ”Det här ska bli en plats där det kan finnas **liv och rörelse**, från **morgon till kväll**.”

Turistbyrån behöver inte speciellt mycket yta. Sen kan man hitta enormt bra syner-gier mellan bibliotek, ev. café och turistbyråns verksamhet.

Det pratas mycket om hållbarhet. Det är också enormt viktigt att vi ej tappar fokus på värdskap. Turistbyrån är en naturlig plats för både besökande som boende i FBGs kommun.

5.3 Hyresgästföreningen i Norra Skåne Falkenberg / Hylteföreningen, 2016-05-31

Ser framemot att byggnationen sker som hyresrätter.

5.4 Hörselskadades Förening / Brita Gerge, 2016-06-19

Offentliga miljöer är tyvärr ofta svåruthärdliga för personer med hörselproblem på grund av buller i förening med stora plana ytor som reflekterar bullret utan ljud-dämpning. Det finns många exempel på nybyggda offentliga miljöer som beaktar många tillgänglighetsproblem utom just bullerskadades problem.

Vi utgör den största handikappgruppen, men vi glöms ofta bort i planeringen. Med förhoppning att Falkenbergs framtida kunskaps- och kulturcentrum också kommer att erbjuda oaser som är uthärdliga för oss bullerskadade.

6. ALLMÄNT MÖTE

Allmän informations/samrådsmöte har hållits på Mötesplats Mölle, Falkenberg den 24 maj 2016. Antalet närvarande var 13 st.

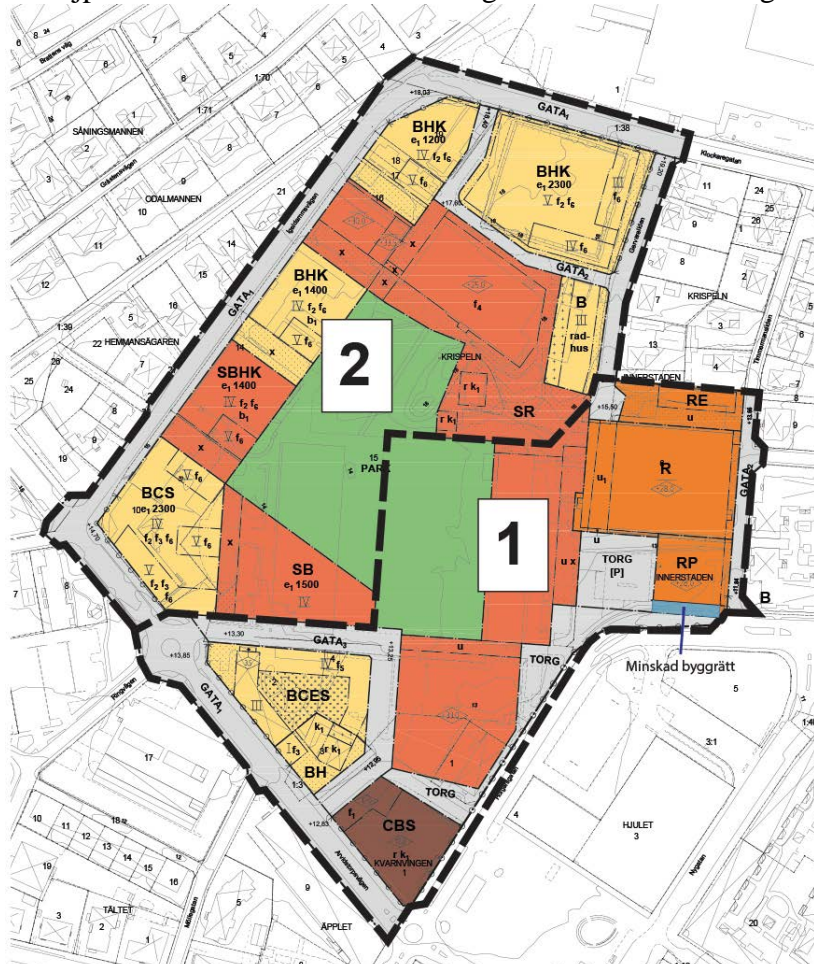
7. SAMLADE KOMMENTARER

Delning av detaljplanen

Ett av detaljplanens huvudsyften är att medge en utbyggnad av nytt Kunskaps- och kulturcentrum samt ge förutsättningar för en ombyggnad av gymnasieskolans huvudbyggnad. Det har bedömts som mycket angeläget att de delar av planområdet som berör denna utbyggnad kan ställas ut för granskning snarast möjligt.

Mot Igeldammasvägen och Klockaregatan föreslås kvarter med bostäder. Under samrådstiden har det inkommit flera yttranden som berör utformning av dessa kvarter. Ytterligare studier av utformningen av kvarteren erfordras för att analysera och bedöma lämplig utformning i dessa delar. Mot bakgrund av detta föreslås detaljplanen delas i två delar inför granskning.

Detaljplanen med tillhörande handlingar föreslås delas enligt följande



Förslag till delning av detaljplanen

Nedan sammanfattas och kommenteras de synpunkter och frågeställningar som berör detaljplan 1. De synpunkter som berör detaljplan 2 avses att kommenteras i en egen, separat samrådsredogörelse.

Parkering och fordonstrafik

Trafikverket önskar ett förtydligande kring uppskattad trafikallsträng kring planområdet, för att kunna avgöra om de statliga vägarna 767 och 154 påverkas av planförslaget. Trafikverket rekommenderar att deras *Trafikalstringsverktyget* används för att bedöma hur mycket trafik som kommer att genereras. Vidare önskas en analys över vilken väg den genererade trafiken förväntas ta.

Kommunens kultur- och fritidsförvaltning önskar ett förtydligande om hur parkeringssituationen inom planområdet ska lösas. Lokaliseringen av de tre handikapparkeringarna är svår att förstå utifrån plankartan. Barn- och fritidsförvaltningen poängterar behovet av tillräckliga ytor för parkering samt angöring för varutransporter i anslutning till skolbyggnaderna inom planen

Falkenbergs Näringsliv AB önskar en fördjupad översyn av parkeringsbehoven i de centrala delarna av Falkenberg och i och med det studera möjligheterna till att uppföra parkeringshus i närheten av Krispel. Planförslaget innebär en minskning med ca 90 parkeringsplatser och dessutom försvinner ytterligare platser från andra centrala delar av stan. Även Näringslivet Falkenberg önskar nya parkeringsplatser, gärna i garage under mark, i och med att det försvinner ett stort antal platser enligt planförslaget.

Styrelsen för Folkets Hus önskar tillräckliga ytor för uppställning av bussar och transportfordon i anslutning till teatern. Även möjligheterna till inlastning till stadsteaterns scen måste tillgodoses på det förslagna torget. Det innebär att transporter till innergården inte ska begränsas av en ny infartsgata från Arvidstorpsvägen.

Fabo önskar pröva en sänkt parkeringsnorm för planområdet. Detta med bakgrund i deras arbete för att etablera bilpool i Falkenberg samt sett till planområdets mycket centrala läge.

Kommentar: Planområdet är mycket centralt beläget i Falkenberg och är redan idag en målpunkt för besökande till bland annat gymnasieskola, bibliotek, Falkhallen samt Folkets hus. Området har god tillgång till kollektivtrafik och ligger i anslutning till centrala Falkenbergs utbud av handel och annan service.

Med stöd av Trafikalstringsverktyget bedöms den sammantagna exploateringen, i enlighet med detaljplan 1 och detaljplan 2, alstra ca 800 bilresor per dygn. I bedömningen ingår trafik till och från både befintliga och tillkommande verksamheter samt bostäder. Av den totala andelen tillkommande trafik bedöms huvuddelen genereras av de nya bostäderna enligt detaljplan 2. Andelen tillkommande trafik som alstras från ett nytt Kunskaps- och kulturcentrum bedöms som liten då denna till stora delar ersätter och kompletterar befintliga funktioner inom planområdet.

Sammantaget bedöms således att ett genomförande av planförslaget enligt detaljplan 1, kommer att innebära en begränsad påverkan på trafikflödena till och från planområdet.

En tydligare redovisning av beräknade tillkommande trafikmängder alstrade av planförslaget föreslås arbetas in i planbeskrivningen.

Hur parkeringsbehovet i centrala Falkenberg i stort skall tillgodoses är en större fråga och avses inte studeras inom ramen för nu aktuella detaljplaner. Detaljplanen utformas med utgångspunkt från att planområdets eget parkeringsbehov skall vara tillgodosett. Nu aktuella detaljplaner syftar inte till att tillgodose parkeringsbehovet för centrala Falkenberg. Beträffande placering av enskilda parkeringsplatser så utgör illustrationskartan endast ett exempel på hur marken kan utformas. Exakt placering av parkeringsplatser samt annan utformning av mark studeras närmare under det fortsatta planarbetet samt framför allt i samband med detaljprojektering.

Kommunens parkeringsnorm har antagits av kommunfullmäktige 2011. Normen skall följas och det är inte aktuellt att sänka kraven på tillgängliga biluppställningsplatser. Normen ger utrymme för att ta fram en särskild parkeringsutredning för vissa typer av verksamheter såsom t ex gymnasieskola. Gymnasieskolans och KKC:s parkeringsbehov har bedömts i Trafik- och parkerings PM avses uppdateras och förtydligas med hänsyn till inkomna synpunkter.

Bussar med besökande till Folkets hus och teatern hänvisas till den nya gatan väster om kvarteret. Gatan utformas så att den medger att bussar stannar till för att hämta och lämna passagerare. Gatan dimensioneras dock inte för parkering och uppställning av bussar. Med hänsyn till trafiksäkerheten för såväl biltrafikanter samt fotgängare och cyklister är det olämpligt att inlastning till Folkets hus sker från Holgersgatan. Plankartan redovisar med hänsyn till detta ett utfartsförbud mot Holgersgatan.

Gång- och cykeltrafik

För att ge planområdet en mer öppen karaktär önskar Falkenberg Näringsliv AB att gångvägarna in i området görs bredare än i planförslaget. Separering mellan gång- och cykeltrafikanter önskas, vilket bör förtydligas i planhandlingarna.

Planhandlingarna bör redogöra mer ingående kring flöden av cykel- och gångtrafikanter från stadens övriga centrum till Krispeln, via Holgersgatan.

Tillkommande byggrätt intill Falkhallen är redovisad på befintlig gång- och cykelbana längs Holgersgatan och nära befintlig korsning vilket innebär risk för bristande sikt enligt Fabo.

Kommentar: Gångvägar in i området från Igeldammsvägen kommer att studeras närmare inom detaljplan 2. I detaljplanen regleras inte den exakta placeringen och utformningen av gång- och cykelvägar. Detta studeras närmare i samband med projektering och genomförande. Holgersgatan utgör ett av stadens nyckelstråk och är av stor vikt för trafikföringen. I detaljplanen regleras inte i detalj hur gatuutrymmet utmed Holgersgatan skall disponeras. Ambitionen är att utrymme skall finnas för såväl gång- och cykelbanor samt busshållplatser. En utredning pågår beträffande utformning av Holgersgatan. Resultatet av utredningen föreslås inarbetas i planhandlingarna.

Kollektivtrafik

Busshållplatserna längs Holgersgatan bör utformas för att underlätta för resande, t.ex. med separata busshållplatskörväg och glastak.

Kommentar: Studier pågår av utformningen av Holgersgatan. I studien ingår utformning och placering av busshållplatser. Resultatet av studien inarbetas i planhandlingarna och vid behov justeras plankartans gränser i anslutning till Holgersgatan.

Föroreningar

Angränsande till planområdet finns ett potentiellt förorenat område p.g.a. användning av klorerade lösningsmedel. Länsstyrelsen framför att noggranna undersökningar av dessa ämnen bör genomföras innan detaljplanen kan antas.

Kommentar: Den potentiella föroreningen är belägen öster om Timmermansliden. Angränsande mark inom planområdet är bebyggd med Falkhallen och eventuella föroreningar bedöms inte inverka på byggnadens funktion. En kompletterande markundersökning är beställd. Visar undersökningen att det finns föroreningar inom området avses dessa att saneras innan utbyggnad sker enligt planförslaget.

Buller

Länsstyrelsen anser att planen bör säkerställa att den ekvivalenta ljudnivån från trafiken inte överskrider den dygnsekvivalenta ljudnivån 55 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA någonstans på förskolegården. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ifrågasätter bestämmelsen om högre ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder mindre än 35 kvm. Kommunen bör inte planlägga bostäder med högre än 55 dBA ekvivalent vid fasad.

Kommentar: Preliminära trafikbullerberäkningar har utförts för planområdet inför samråd. Enligt dessa kommer det förkomma ekvivalenta ljudnivåer på upp till 59 dBA utmed Arvidstorpsvägen, Igeldammsvägen samt Holgersgatan. Den centrala parken och gårdsmiljöerna ligger väl skyddade från trafikbuller och inom större delen av området kommer de ekvivalenta ljudnivåerna understiga 45 dBA. Någon risk för höga ljudnivåer inom det föreslagna området för förskola befaras inte. Bullerberäkningarna föreslås uppdateras och presenteras i en separat rapport. Planhandlingarna uppdateras med hänsyn till resultatet.

Lägenhetsstorlekar och var dessa skall vara belägna regleras inte i detaljplanen. Planbestämmelser om buller har utformats i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen anger att i bostad om högst 35 m² bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad.

Falkenbergs kommun har tagit ställning och avser även fortsättningsvis reglera tillåtna ljudnivåer med planbestämmelse. Bestämmelsen formuleras med stöd av förordningen.

Nätstation

Länsstyrelsen framför att i planbeskrivningen anges att 5 meters skyddsavstånd bör finnas kring transformatorstation i områdets södra del. Plankartan bör kompletteras med bestämmelser om skyddsavstånd eller motsvarande åtgärder.

Falkenberg Energi vill inte ha någon nät-station i källaren på ett bostadshus, utan om den måste flyttas så önskar de att den placeras i en friliggande byggnad ovan mark. Kostnaden för flyttning av nätstation och kablar får den ta som begär flyttningen. Behov finns av en ny nätstation i området söder om Klockaregatan.

Kommentar: I kvarteret väster om Folkets hus ligger en befintlig transformatorstation. Detaljplanen ger möjlighet till att antingen behålla denna i befintligt läge alternativt flytta stationen till nytt läge inom kvarteret. Utformning och placering med hänsyn till säkerhetsavstånd mm får studeras närmare i samband med detaljprojektering och bygglov. Placering av ny nätstation söder om Klockaregatan studeras närmare i detaljplan 2.

Elledningar, fjärrvärme

Skanova har ledningar inom planområdet och önskar att genomförandebeskrivningen kompletteras avseende denna flyttning. Vid eventuell flytt av fjärrvärmekulverten inom planområdet ska även detta bekostas av exploatören.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras. I genomförandebeskrivningen skall det stå "Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare."

Gasledningar

"E.ON Gas noterar u-området som är utlagt på plankartan. Men för att distributionsledningen ska vara förenlig med detaljplanen, hemställer E.ON Gas att u-området justeras i plankartan så att distributionsledningen skyddas med ett 5 meter brett u-område med ledningen i mitten. Planbestämmelserna bör ange "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock". Vid flytt eller andra åtgärder på distributionsledning i och med planens genomförande ska detta bekostas av exploatören.

Kommentar: Plankartan föreslås justeras så att gasledningen kan ligga kvar i befintligt läge vid radhustomterna väster om Garvareliden. Ledningens läge säkerställs med u-område. En flyttning av ledningen erfordras öster om gymnasieskolans huvudbyggnad för att medge tillbyggnad. Vegetation ovan allmännyttiga underjordiska ledningar regleras inte.

Ledningsrätt

Lantmäteriet lämnar synpunkter angående ledningsrättsområde markerat med u₁.

Kommentar: Tidigare redovisat u₁-område under Falkhallen avser en gasledning som tagits ur drift. U-område erfordras inte. U-området tas bort från plankartan.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden önskar se att den kommande dagvattenutredningen för planområdet även inkluderar hantering av dagvattnet som i dagsläget tas omhand i befintlig fotbollsplan. En dagvattendamm planeras inom planerad parkmark och VIVAB påpekar att de ansvarar för att in- och utlopp till/från dammen och ledningarna till/från dammen. Kommunens parkavdelning ansvarar för övrig skötsel av dammen med tillhörande trädäck mm. Ytterligare u-områden erfordras i områdets norra del för att hantera dagvatten.

Det planeras nya träd utmed f d Fabriksgatan. I detta stråk finns befintliga VAD-ledningar, vilka riskerar att skadas av trädens rotsystem.

Kommentar: Under samrådet har planhandlingarna har tillförts en dagvattenutredning som omfattar hela det ursprungliga planområdet. Plankartan kompletteras med u-områden i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer. Hantering av dagvatten i områdets norra del studeras närmare i detaljplan 2.

Illustrationskartans redovisning av gatumiljön visar på en ambition att gatan skall utgöra en tilltalande miljö där trafik får färdas på de gåendes villkor. Förutsättningarna för att plantera träd med hänsyn till ledningar mm studeras närmare vid detaljprojektering.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att det kulturhistoriskt viktiga Murtanhuset rivs, vilket kritiserar av Kulturmiljö Halland då huset utgör den sista anknytningen till den rivna brandstationen.

Länsstyrelsen önskar att befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kunde integreras mer i planförslaget. Detaljplanen medger en tillbyggnad till Folkets hus och bestämmelsen f₁ reglerar utformningen av nybyggnaden med hänsyn till Folkets hus kulturhistoriska värden. f₁-bestämmelsen kan med fördel förtydligas ytterligare för att specificera vad i formspråket som är viktigt att fånga upp och vilka material som är viktiga. Vidare framför Länsstyrelsen att varsamhetsbestämmelsen k₁ har en generell utformning för all kulturhistoriskt viktig bebyggelse inom planområdet. För att fånga upp de olika byggnadernas skilda karaktärer kan bestämmelsen med fördel delas upp i flera och specificeras för respektive byggnad. Länsstyrelsen välkomnar att flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skyddas med rivningsförbud.

Bygglövsnämnden önskar ett förtydligande om varför skyddsbestämmelserna ersatts med en varsamhetsbestämmelse. I den nu gällande detaljplanen för Krispeln finns skyddsbestämmelser för flera byggnader. Folkets hus samt boningshuset på Kvarnvingen 3 har värderats i klass A i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen. Dessa byggnader bör regleras med skyddsbestämmelser.

Kommentar: Planarbetet har föregåtts av ett parallellt uppdrag med fyra deltagande arkitektkontor. Uppgiften var att ta fram förslag till placering och utformning av det nya Kunskaps- och kulturcentrum. Det vinnande förslaget har lagts till grund för samrådshandlingarnas utformning. Förslaget innebär att Murtanhuset rivs för att dels ge plats för den nya byggnaden, dels för att ge förutsättningar för en tilltalande entréplats mot Holgersgatan samt för att stärka sambandet mellan den nya byggnaden och Stortorget. Murtanhuset har ett kulturhistoriskt värde. Värdet av att kunna skapa god kvalitet i stadsbilden med en bra koppling mellan Kunskaps- och kulturcentrum (KKC) och Stortorget har dock bedömts väga tyngre än ett bevarande av Murtanhuset. En rivning är även en förutsättning för att kunna samlokalisera KKC på ett lämpligt sätt med gymnasieskolan.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås preciseras för respektive byggnad. I gällande detaljplan redovisas både skydd- och varsamhetsbestämmelser i en gemensam planbestämmelse. Den del av bestämmelsen som är att betrakta som en skyddsbestämmelse avser rivningsförbud. I nu aktuellt planförslag redovisas separata bestämmelser för rivning respektive varsamhet i enlighet med Boverkets rekommendationer. Enligt dessa skall rivningsförbud betecknings med bokstaven r.

Kvarnvingen 2

Fabo önskar en friare byggrätt inom kvarteret för att underlätta uppförandet av ett nytt flerbostadshus, p.g.a. eventuell rivning av den befintliga byggnaden. De önskar en byggrätt i minst fyra våningar inom kvarteret.

Marken med ringar får byggas under och bestämmelsen finns under ”Begräsningar av markens bebyggande” men beteckningen innebär ingen begränsning. Det bör framgå om bebyggelse är tillåten på marken markerad med cirklar.

Kommentar: Utformning av kvarteret samt hur detta skall regleras föreslås studeras och justeras. Byggrättens reglering föreslås ske på motsvarande sätt som för övriga bostadskvarter. Regleringen med endast underbyggnadsrätt centralt i kvarteret föreslås utgå.

Kvarnvingen 3

Inom Kvarnvingen 3 finns en befintlig byggnad som ska bevaras och enligt planförslaget kommer en ny gata att gå ca 1 meter från byggnaden, som rymmer bostäder. Fastighetsägaren befarar att detta kommer innebära buller och insyn och kräver att gränsen justeras och att kommunen uppför en mur inom gatumark. De önskar även att den trädallé som föreslås vid folkets hus sida istället flyttas till gatans västra sida. Fastighetsägarna vill även att planen kompletteras med en bedömning av förväntade trafikmängder längs gatan. De planerade flerbostadshusen intill Kvarnvingen 3 får inte innebära inskränkningar i befintlig verksamhet inom fastigheten, enligt fastighetsägaren.

Kvartersmarken utmed Arvidstorpsvägen med användningen ”BH” bör även möjliggöra kontorsverksamheter och få benämningen ”BHK”, anser Falkenberg's Näringsliv AB.

Kommentar: Planförslaget föreslås justeras så att avståndet mellan byggnaden på Kvarnvingen 3 och gatan ökar. Plankartan föreslås kompletteras med bestämmelse om uppförande av mur. Tillåten byggnadshöjd för byggrätt mot Arvidstorpsvägen föreslås ändras till motsvarande fyra våningar. Markanvändningen inom fastigheten föreslås ändras till BC. Illustrationskartan ändras så att trädallén redovisas utmed gatans västra sida. Nuvarande gata utgör angöring till parkering vid gymnasieskolan samt till Folkets hus. Efter utbyggnad kommer trafiken till parkeringen att försvinna medan ny trafik tillkommer för besökande till bibliotek samt nya bostäder mm utmed gatan. Sammantaget bedöms inga större förändringar av trafikmängderna. I detaljplanen säkerställs att handel medges inom fastigheten.

Falkhallens tillbyggnad

Bygglövsnämnden ställer sig negativt till tillbyggnad av Falkhallen för att kvarhålla öppenhet på platsen med hänsyn till närliggande bostadsområde.

Kommentar: En tillbyggnad av Falkhallen i enlighet med planförslaget kommer att påverka karaktären på den öppna platsen framför hallen samt närmiljön för angränsande bostäder. Föreslagen placering av en idrottsvall har föregåtts av alternativa studier av placering av hallen där för och nackdelar har vägts mellan skilda lokaliseringar. Vid en sammanvägning av vad som blir den bästa lösningen för området som helhet har nu aktuell placering förordats. I samrådshandlingarna redovisad placering föreslås bibehållas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Flera närboende kräver att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, bl.a. i och med att flertalet träd tas ner i området, enligt planförslaget.

Kommentar: Kommunen har tagit fram en behovsbedömning. Enligt denna bedöms ett genomförande av planförslaget inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning upprättas endast när ett planförslag bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan.

Byggnadsutformning

Kulturmiljö Halland anser att tillkommande byggnader inom planområdet bör anknyta till befintlig bebyggelse och uppföras i max 4 våningar bortsett från bebyggelsen längs Igeldammsvägen, vilken bör uppföras i max 3 våningar.

Kommentar: Tillåtna byggnadshöjder mot Igeldammsvägen studera vidare i en separat detaljplan (Detaljplan 2). Mot Arvidstorpsvägen föreslås plankartan justeras så att bebyggelse i fyra våningar medges.

Solstudie

Med hänsyn till närliggande befintlig bebyggelse efterfrågas att en solstudie tas fram till granskningsskedet. Särskilt bör påverkan på bostäder längs Igeldammsvägen och Holgersgatan studeras.

Kommentar: Planhandlingarna föreslås kompletteras med en solstudie.

Fastighetsrättsfrågor

Det finns ett flertal x-områden i plankartan, där kvartersmark ska vara tillgänglig för allmänna ändamål, gång- och cykelväg. Om kommunen bedömer att det är viktigt med allmänhetens tillträde till dessa områden bör de eventuellt läggas ut som allmän platsmark istället.

I planen finns inte angivet att delar av fastigheterna Navet 1 och Hornet 9 lagts ut som allmän platsmark i och med att gatumarken utvidgats. Vidare önskar Lantmäteriet att den föreslagna fastighetsbildningen förtydligas med en karta. Eventuellt bör tredimensionell fastighetsbildning förtydligas med sektioner.

Kommentar: Inom området för detaljplan 1 redovisas i samrådshandlingarna två x-områden. Redovisade x-områden föreslås bibehållas. Noterat att det redan är x-området i gällande detaljplan och att servitut finns. Den lämpligaste markanvändningen är kvartersmark med hänsyn till t ex transporter till kvarter L (Skola). Det är dock viktigt att säkerställa en allmän gångpassage (x). Planbeskrivningen kompletteras avseende fastigheter som skall utgöra allmän plats. Fastighetsbildning kompletteras med karta.

Planbestämmelser

Planbestämmelsen RP finns med på plankartan men återfinns inte bland planbestämmelserna.

Planbestämmelsen e₁ anger exploateringsgraden inom respektive kvarter och länsstyrelsen undrar om avsikten egentligen är att reglera exploateringsgraden inom respektive markanvändning. Planbestämmelsen bör förtydligas. Vid en eventuell fastighetsuppdelning kan bestämmelsen innebära otillräcklig byggrätt för någon av fastigheterna. Lantmäteriet menar att en bestämmelse om minsta fastighetstorlek kan vara lämplig att införa.

Det rekommenderas att våningsbegreppet inte används som planbestämmelse, särskilt inte för verksamheter där våningshöjden kan variera kraftigt, som i berörd detaljplan. Istället bör bestämmelser om totalhöjd eller nockhöjd användas.

Meningen ”Bestämmelser markerade med ”·” gäller inom hela planområdet” i planbestämmelserna kan vara svår att tyda och bör förtydligas.

Planbeteckningen CBS bör förtydligas med restaurang, inom kvarteret för Folkets hus, enligt Styrelsen för Folkets Hus.

Kommentar: Planbestämmelselistan kompletteras med RP.

Plankarta (Plan 1) kompletteras, med planbestämmelsen ”Utnyttjandegrad. Minsta procent av fastigheten som skall vara tillgänglig som gemensam gårdsmiljö för samvaro och lek. Gångvägar och planteringar medges.” Plankartan ändras och att höjder på bebyggelsen föreslås regleras med byggnadshöjder i kombination med högsta tillåtna nockhöjd.

Redovisning av bestämmelser som gäller inom hela planområdet justeras.

Restaurangverksamhet möjliggörs inom området betecknat med CBS, då det ingår i användningen centrum. Ingen justering av planbestämmelserna erfordras.

Övriga kommentarer

I planbeskrivningen används formuleringen ”gymnasieskolan med tillhörande bibliotek”. Kultur- och fritidsförvaltningen poängterar att huvudbiblioteket är en del av Kultur- och fritidsförvaltningen och inte integrerat med gymnasieskolan. I och med det nya Kunskaps- och kulturcentrum blir gymnasiebiblioteket en del av huvudbiblioteket.

Destination Falkenberg önskar att turistbyrån inryms intill biblioteket i kvarteret Krispeln.

I planhandlingarna framgår inte att funktionshindrades behov ska tillgodoses i och med planförslaget. Detta borde nämnas.

Det är viktigt att tillräckliga ytor för förskolans utemiljöer beaktas i planen, enligt Barn- och utbildningsförvaltningen. För en förskola med 6 avdelningar innebär det 6000 m² enligt riktlinjerna.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras beträffande huvudbiblioteket. Vilka verksamheter som skall inrymmas i det nya Kunskaps- och kulturcentrum är en genomförandefråga som inte regleras i detaljplanen. Detaljplanens bestämmelser ger möjlighet att förlägga turistbyrå tillsammans med bibliotek.

Uppförande av byggnader regleras av en lång rad lagar och förordningar samt andra hänsynstaganden. Hänsyn till funktionshindrade är ett av dessa områden och nämns därför inte särskilt. Planbeskrivningen är i dessa avseenden generell till sin karaktär.

Möjligheten att anordna en förskola studeras närmare i detaljplan 2. I samrådshandlingarna redovisat kvarter har för liten yta för att medge en förskola med 6 avdelningar. En minskning av parkens yta har inte bedömts som lämpligt.

8. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

- Detaljplanen delas upp i två delar.
- En tydligare redovisning av beräknade tillkommande trafikmängder alstrade av planförslaget föreslås arbetas in i planbeskrivningen.
- Trafik- och parkerings PM avses uppdateras och förtydligas med hänsyn till inkomna synpunkter.
- Resultatet av utredningen beträffande utformning av Holgersgatan föreslås inarbetas i planhandlingarna.
- Plankartan föreslås justeras så att gasledningen kan ligga kvar i befintligt läge vid radhustomterna väster om Garvareliden.
- U-området tas bort från plankartan beträffande utgående gasledning.
- Plankartan kompletteras med u-områden i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer.
- Utformning av kvarteret Kvarnvingen 2 samt hur detta skall regleras föreslås studeras och justeras.
- Planförslaget föreslås justeras så att avståndet mellan byggnaden på Kvarnvingen 3 och gatan ökar och med bestämmelse om uppförande av mur.
- Tillåten byggnadshöjd för byggrätt av Kvarnvingen 3 mot Arvidstorpsvägen föreslås ändras till motsvarande fyra våningar. Markanvändningen inom fastigheten föreslås ändras till BC.
- Planhandlingarna föreslås kompletteras med en solstudie.
- Planbestämmelselistan kompletteras med RP.
- Plankarta (Plan 1) kompletteras, med planbestämmelsen. Utnyttjandegrad. Minsta procent av fastigheten som skall vara tillgänglig som gemensam gårdsmiljö för samvaro och lek. Gångvägar och planteringar medges.
- Plankartan ändras och att höjder på bebyggelsen föreslås regleras med byggnadshöjder i kombination med högsta tillåtna nockhöjd.
- Redovisning av bestämmelser som gäller inom hela planområdet justeras.
- Planbeskrivningen justeras beträffande huvudbiblioteket.
- Plankartan ändras så att byggrätten på den föreslagna tillbyggnaden av Falkhallen minskar mot Holgersgatan
- Plankarta kompletteras med beteckning P parkering

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar ställs ut.

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 PBL 5:19-21 (ÄPBL 5:23-25).

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)
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad(s)
Föreningen Folkets Hus, Kvarnvingen 1(s)
Johanna Lindgren, Hemmansägaren 5(s)
Gunnar Egon Olsson, Sibon Larsson, Kvarnvingen 3(s)
Sakägare enligt separat lista: 2016-06-22(s)

- Gullan Carlsson Hemmansägaren 9
- Sven Larsson Hemmansägaren 9
- Ann-Christine Forssell Hemmansägaren 14
- Carl Forssell Hemmansägaren 14
- Charlotta Lindgren Hemmansägaren 7, 22
- Nils Lindgren Hemmansägaren 7, 22
- Johanna Lindgren Hemmansägaren 5
- Ulrika Larsson Hemmansägaren 16
- Inger Larsson Hemmansägaren 16
- Johnny Larsson Hemmansägaren 16
- Sven Johansson Hemmansägaren 19
- Alf Johansson Hemmansägaren 19
- Lithusgruppen AB Hemmansägaren 10
- Jacob Chomieniec Hemmansägaren 15
- Tina Hansson Hemmansägaren 15
- Roy Johansson Odalmanen 4
- Monica Nilsson Odalmanen 4
- Dennis Johansson Odalmanen 5

Lars Dahlström Prångvägen 8 311 43 Falkenberg
Agneta Andersson, Krispeln 13 Garvareliden 7 31135 Falkenberg
Ulrika Larsson och Annelie Larsson, Hemmansägare 16 Röntmästaregatan 2 A

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(s)
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad(s)
Föreningen Folkets Hus, Kvarnvingen 1(s)
Johanna Lindgren, Hemmansägaren 5(s)

Samrådsredogörelse/Utlåtande
Detaljplan för kv Krispeln m fl

Gunnar Egon Olsson, Sibon Larsson, Kvarnvingen 3(s)

Sakägare enligt separat lista 2016-06-22(s)

- Gullan Carlsson Hemmansägaren 9
- Sven Larsson Hemmansägaren 9
- Ann-Christine Forssell Hemmansägaren 14
- Carl Forssell Hemmansägaren 14
- Charlotta Lindgren Hemmansägaren 7, 22
- Nils Lindgren Hemmansägaren 7, 22
- Johanna Lindgren Hemmansägaren 5
- Ulrika Larsson Hemmansägaren 16
- Inger Larsson Hemmansägaren 16
- Johnny Larsson Hemmansägaren 16
- Sven Johansson Hemmansägaren 19
- Alf Johansson Hemmansägaren 19
- Lithusgruppen AB Hemmansägaren 10
- Jacob Chomieniec Hemmansägaren 15
- Tina Hansson Hemmansägaren 15
- Roy Johansson Odalmanen 4
- Monica Nilsson Odalmanen 4
- Dennis Johansson Odalmanen 5

Agneta Andersson, Krispeln 13 Garvareliden 7 31135 Falkenberg(s)

Ulrika Larsson och Annelie Larsson, Hemmansägare 16 Räntmästaregatan 2 A(s)

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Sabina Uzelac

Planarkitekt

BIFOGAS:

Minnesanteckningar från allmänt samrådsmöte tisdag den 24 maj, kl. 17-00-19.30,
Möteplats Mölle med deltagarförteckning.