



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för bostäder
Elddonet 2 m fl
Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2022-10-18

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2016-10-11 §289 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Elddonet 2 m fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-03-30 § 77 att godkänna koncept till samrådshandlingar för färdigställande och samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2022-04-06 till 2022-05-04 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-03-23 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista. Ett öppet hus med drop-in hölls 2022-04-20 mellan kl 18-20 på Skrea vandrarhem beach hostel, där ca 15 personer deltog.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all saktext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 22 yttranden från remissinstanser och 2 från fastighetsägare i närheten. Inkomna synpunkter berör konsekvenser för närliggande fastighet Elddonet 1, trafiksituationen, säker skolväg, med hänsyn till närliggande skola/förskola samt behov av förtydliganden avseende planbestämmelser för att undvika tolkningar i kommande bygglovskedje. Inga ytterligare utredningar efterfrågas. Vid Öppet hus 2022-04-20 lyftes muntligen trafiksituationen på platsen, påverkan på in- och utfarter och gatuparkering. Relationen till intilliggande fastighet avseende skuggning och insyn samt frågor kring skyddsrumbehov.

Frågor har bland annat även kommit upp vad gäller dagens utmaningar kring materialval, byggpriser och klimatsmart byggande, möjligheten till långsiktigt säkrad återvinning liksom skyddsrum och grundkartans mätnoggrannhet.

1. LÄNSSTYRELSEN 2022-05-04

Yttrande:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Vidare delar länsstyrelsen kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen ger dock följande råd enligt PBL och annan lagstiftning:

- Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Planområdet är mindre och åtminstone bebyggt sedan 1920-talet. En arkeologisk utredning av området är därför inte motiverad. Men i det fall en fornlämning påträffas skall arbete avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap 10§ (1988:950).
- Länsstyrelsen önskar ett förtydligande avseende att ”källare ska utföras tät” och konstaterar att en källarvåning har större påverkan på grundvattnet i området än vad en grundläggning med platta-på-mark medför. Att under hela byggnadens livslängd även säkerställa att ingen påverkan avseende översvämning sker är svårt. Även om en konstruktion är tät mot inträngande vatten kan tekniska installationer såsom pumpar och backventiler och underhåll av dessa innebära en förhöjd risk för översvämning någon gång under byggnadens livstid.
- Länsstyrelsen påpekar att totalhöjd är definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket, eller i planbestämmelsen angivet plan, till högsta punkten på byggnadsverket. Dvs inklusive skorstenar, antenner, master och hisschakt mm. Ofta är totalhöjd en alltför strikt bestämmelse att använda för byggnader. Om totalhöjd används för byggnader ger den inte samma utrymme för flexibilitet som nockhöjd. Det gör att kommunen i högre utsträckning på förhand behöver veta vad som kan komma att påverka höjden på byggnadsverket. Detta kan vara svårt eftersom krav gällande exempelvis ventilationshuvar, skorstenar eller hisschakt varierar över tiden.

Kommentar:

Planbestämmelsen om tät konstruktion har setts över. Avseende tekniska installationer och underhåll är det BBR och de bestämmelser/riktlinjer som råder som kommer att prövas i anslutning till bygglov/bygganmälan inför ett startbesked. Planbestämmelsen (b₃), källare ska utföras med vattentät konstruktion. Tekniska installationer i källare ska skyddas tillförs plankartan. Fastighetsägaren avser bygga källare under bostadsbebyggelsen.

Kommunen bibehåller planbestämmelsen totalhöjd med avsikt att tydliggöra att ny byggnad på platsen inte till någon del får överskrida överenskommen totalhöjd. Planprocessen är transparent och sker i samförstånd med byggherren. Avvägningar har gjorts under planarbetet och accept för att pröva en tillåten användning av 9:e våningens tak medges trots att detta innebär att ett hisschakt krävs och att det därmed i praktiken genererar en 10:e våning. Flera övriga planbestämmelser har till uppgift att säkra att hisschaktet får en mycket underordnad roll. Allt detta för att ingångsvärdet varit att upplevelsen av höjden på tillkommande byggnad inte får överstiga intilliggande byggnad.

Med en nockhöjd ökar flexibiliteten men även risken för att hisschakt med tillhörande anordningar ökar i höjd vilket motverkar och inte är överensstämmande med de villkor som ligger till grund för avvägningen om att tillåta utnyttjande av våning 9 i det första läget.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2022-04-11

Yttrande: Trafikverket har inget att invända mot att planförslaget antas eftersom statlig infrastruktur inte är direkt berörd.

Kommentar: Noteras

2.2 Lantmäterimyndigheten 2022-05-05

Yttrande:

Lantmäteriet anger för plangenomförandet **viktiga frågor** där planen måste förbättras:

- (1)Konsekvenserna av att genomförandeavtal (teckna exploateringsavtal) används behöver redovisas. En större detaljeringsgrad kring innehållet i exploateringsavtalet krävs. Förslag ges på att hänvisningar ska ske till övriga rubriker i planbeskrivningen där det närmare framgår;
 - o vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
 - o tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
 - o åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
 - o vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
 - o vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha

Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet förefaller tillräckligt tydlig, men vid genomläsningen har inte någon redovisning av konsekvenserna hittats. Planbeskrivningen behöver kompletteras med sådana skrivningar.

- (2)Lantmäteriet vill göra kommunen uppmärksam på att ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformeras nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.



Följande delar av planen bör förbättras;

- (3) Planens genomförandetid framgår inte av plankartan. I det fall ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.
- (4) Grundkartans aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.
- (5) Upplysningen på grundkartan ”rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade” bör ej finnas i en plankarta eftersom samtliga förutsättningar bör vara utredda i samband med planläggningen. Om samtliga förutsättningar inte är utredda, bör detta ordnas innan detaljplanen antas, så att samtliga konsekvenser med planförslaget framkommer.
- (6) Redovisning av hur befintliga planer påverkas ska anges samt kontrolleras så att kvarvarande gällande planer fortfarande går att genomföras efter att den aktuella planen fått laga kraft.
- (7) Ange i planbeskrivningen vilka föreskrifter och allmänna råd som följts.

Delar av planen som skulle kunna förbättras;

- (8) I listan med planbestämmelser används både prickmark – *marken får inte förses med byggnadsverk* och ö1 – *marken får inte förses med byggnad*. I detta planförslag bör det tydliggöras vad skillnaderna är mellan prickmarken och ö1 eftersom båda bestämmelserna gemensamt verkar för att byggnader inte får uppföras. För tolkningen och för en tydlig plankarta kan med fördel endast en bestämmelse användas, alternativt att det görs en tydligare skillnad mellan de olika bestämmelseformuleringarna.
- (9) I listan med planbestämmelser används bestämmelsen p1 – *Byggnad ska placeras i linje med egenskapsgränsen mot Hjortvägen*. Lantmäteriet vill upplysa om att placering i relation till egenskapsgräns kan bli problematisk, eftersom det inte är självklart var egenskapsgränsen går på marken. Eftersom planförslaget innebär att del av Elddonet 2 ska överföras till Hjortsberg 4:1, så kommer fastighetsgränsen att anpassas efter gatan. För att underlätta i praktiken kan det därför vara lämpligare att relatera placeringen i förhållande till fastighetsgränsen, då den är synlig på marken vilket underlättar i samband med byggnation och minskar risken för att planbestämmelsen motverkas.

Kommentar:

(1)Konsekvenserna av genomförandeavtalet (exploateringsavtal) anges under rubrik 6.4 avtal: Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Frågan om konsekvenser ersättningar förtydligas i plantexten.

Inför granskning har ytterligare detaljerat underlag upparbetats fram gällande utformning och kostnadsuppskattning avseende anläggningar inom allmän plats. Exploatören bekostar eller svarar för att genomföra utbyggnad av allmän plats, gc-väg. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Servitut säkerställer rättigheten till utrymningsvägar och dräneringsanläggning tillhörande Elddonet 1 över fastigheten Elddonet 2.

(2)Metria som är anlitad av kommunen för leverans av grundkartan har genomfört en gränsbestämning vilken konstaterar att nuvarande byggnad, Elddonet 1 är placerad över fastighetsgräns med Elddonet 2 med ca 10cm beroende på läge. Plankartans gränser har justerats med hänsyn till detta och utgår från en uppdaterad grundkarta.

(3)Plankarta kompletteras med genomförandetid 5 år.

(4) se punkt 2 ovan

(5) Enligt fastighetsförteckningen Metria 2022-03-24 berörs inga mark- eller anläggningssamfälligheter inom eller direkt anslutande till planområdet.

(6) Planbeskrivningen har kompletterats

(7) Planbeskrivningen har kompletterats

(8)Det är skillnad mellan prickmark – marken får inte förses med byggnadsverk och ö1 – marken får inte förses med byggnad. Prickmarken medger varken parkering eller stödmurar eller liknande medan ö1 medger parkering på denna yta.

(9) p1 – Byggnad ska placeras i linje med egenskapsgränsen mot Hjortvägen. Planbestämmelsen justeras till:

”Byggnad ska placeras på likvärdigt avstånd från Hjortvägen som befintlig huvudbyggnad inom Hjorten 3, utefter och i linje med egenskapsgränsen mot Hjortvägen”

Att bibehålla relationen till egenskapsgränsen är nödvändig då avståndet gentemot ny fastighetsgräns och allmän plats varierar utefter egenskapslinjen. Det avgörande för byggnadens placering är att tillkommande byggnad följer likvärdig relation till Hjortvägen och inte förskjuts på längre avstånd från gatan. (se även kommentar på yttrande fr Bygglovsnämnden)

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2022-05-06

Yttrande: Barn- och ungdomsnämnden noterar att planläggningen ger utrymme för en G/C-väg på den norra sidan av Ängsstigen vilket möjliggör att kunna nå busshållplatsen vid Hjortvägen från Hjortsbergsskolan och Ängens förskola utan att behöva gå på vägen.

Barn- och ungdomsnämnden anser att såväl in- och utfart ska ske mot Hjortvägen, ej mot Ängsstigen. Detta eftersom trafiken på Ängsstigen upplevs ”särskilt tät på morgonen när boende i grannfastigheter beger sig till sina arbeten, samtidigt som vårdnadshavare skjutsar sina barn till förskolan och eleverna i grundsärskolan anländer med taxi”.

Barn- och ungdomsnämnden noterar att planförslaget redovisar 49 parkeringsplatser till föreslagna ca 50 lägenheter och vill framhålla att parkeringssituationen i området är bekymmersam i allmänhet och i synnerhet utefter Ängsstigen. Därför är det önskvärt både utifrån boendes perspektiv och skola/förskola-äldreomsorg nödvändigt med ett större krafttag för att hantera situationen.

Barn- och ungdomsnämnden påpekar att det råder ett stort tryck på de centrala skolorna och förskolorna i Falkenberg och att förtätningar generellt ökar trycket på nämndens verksamheter. Elddonet 2 m fl ligger inom Hjortsbergsskolans upptagningsområde vilket innebär att barn som bor inom detta område har rätt att få sin utbildning i denna skola. Varje förtättningsprojekt likt Elddonet 2 m fl innebär att behovet av nya enheter inom förskolan och grundskolan ökar varför planeringen av investeringar i framför allt grundskolan behöver tidigareläggas.

Kommentar:

Trafik- och parkeringssituationen utefter Ängsstigen förändras genom den tillkommande gång- och cykelbanan utefter Ängsstigens norra sida. Även nuvarande spontana gatuparkering (inga anvisade parkeringsplatser) försvinner. Genom detta ökar överblickbarheten. Fastigheten Elddonet 2 är långsmal och ett effektivt markutnyttjande är att utgå från en genomgående intern gata, i annat fall skulle en vändplats behöva uppta en stor del av fastighetens yta. Den tillkommande utfarten mot Ängsstigen och illustrerade parkeringsplatser är anpassade utifrån nödvändiga siktförhållanden och avstånd till närliggande korsningar och gång- och cykelbanor. Sammantaget ökar möjligheten att få till en förbättrad trafiksäkerhet.

Enligt Falkenbergs parkeringsstrategi (KS 2018/345 fastställd 2018-08-28) ska en effektiv markanvändning eftersträvas och samlade parkeringslösningar förordas före gatuparkeringar som inte är lika yteffektiva. Generellt ska respektive fastigheter lösa sitt eget behov av parkering vilket p-normen redovisar. Nära skola och förskola finns ytterligare skäl att uppmuntra anställda och föräldrar att välja andra färdmedel i syfte att minska biltrafiken och att som kommun agera som det föredöme inom hållbarhet som kommunens vision framhåller ”Vi växer för en hållbar framtid” och därigenom gynna hållbara sätt att resa.

Hjortsbergs centrum kommer att förtätas ytterligare och det förändrar tillgängligheten för biltrafik med en önskvärd successiv övergång till allmänna färdmedel och ökad gång- och cykeltrafik. Den centrumnära parkering som kvarstår ska ha en större omsättning det vill säga tillgodose efterfrågan från besökare snarare än för boende och arbetande.

Ingen parkeringsanalys över bilarnas tillhörighet eller anledning till placering utefter Ängsstigen är genomförd men det finns indikationer på att huvud-

delen är knutna till anställda och boende i närområdet som spontant gatuparkerar. Vid en förtätning av Hjortsbergs centrum får sådana parkeringsbehov lösas på andra sätt, på längre avstånd eller genom den boendeparkering som erbjuds för FaBos bebyggelse.

Konsekvensen av bebyggelseförtätningar som genererar behov av förändrad prioriteringsordning och ökade anslag hos nämnden för att tillgodose förskole-, grundskoleplatser, är inget som detaljplaneprocessen hanterar. Däremot ska planprocessen ange vilka konsekvenser som kan bli följden av ett genomförande varför planbeskrivningen har kompletterats med denna information. Det är i första hand upp till berörd förvaltning/nämnd att sammanställa underlag kring långsiktiga behov och krav som politiken sedan kan ta ställning till i relation till övriga prioriteringar.

2.4 Bygglövsnämnden 2022-04-22

Yttrande: Uttrycker inga synpunkter på byggnationen men önskar förtydliganden avseende vissa planbestämmelser.

- efterfrågar endast en plushöjd (h_3 resp h_4)
- önskar att placeringen (p_1) av byggelsen sker i anslutning till egenskapsgräns
- precisera ljusare färgsättning (b_1)
- bostadsentré (f_3) vänd mot Hjortvägen för att bidra till trygghet, kan motverkas av byggrätt för komplementbyggnader som tillåts "framför".

Därtill bör syftet förkortas ned då det mer har karaktär av en beskrivning.

Kommentar:

h_3 resp h_4 kvarstår då respektive höjd har olika betydelse. Högsta nockhöjd för bostadsvåning (h_3) har till uppgift att inte förskjuta våningsplanen i relation till intilliggande Fabos byggnad. Högsta totalhöjd har till uppgift att begränsa "högsta toppen" som påverkar utseendet och hänger ihop med siluetten. Däremot har ett förtydligande gjorts avseende att endast ange +höjd över angivet nollplan

p_1 – Byggnad ska placeras i linje med egenskapsgränsen mot Hjortvägen.

Planbestämmelsen justeras till:

"Byggnad ska placeras på likvärdigt avstånd från Hjortvägen som befintlig huvudbyggnad inom Hjorten 3, utefter och i linje med egenskapsgränsen mot Hjortvägen"

Att bibehålla relationen till egenskapsgränsen är nödvändig då avståndet gentemot ny fastighetsgräns och allmän plats varierar utefter egenskapslinjen. Det avgörande för byggnadens placering är att tillkommande byggnad följer likvärdig relation till Hjortvägen och inte förskjuts på längre avstånd från gatan. (se även kommentar på yttrande (9) från Lantmäterimyndigheten)

b_1 – Fasad och räcken ska utföras med ljusare färgsättning på huvudbyggnaden.

Planbestämmelsen justeras till:

Fasad och räcken ska utföras med ljusare färgsättning och varm färgskala på huvudbyggnad, anpassad till strandmiljön.

f_3 – Bostadsentré ska vara vänd mot Hjortvägen och vara genomgående i entréplanet

Planbestämmelsen justeras till:

”Bostadsentré ska vara centrerad, vänd och direkt angöra i markplan mot Hjortvägen samt vara genomgående i entréplanet.” Anledningen är att bibehålla direkt kontakt med Hjortvägen från bostadsentrén enligt planens syfte och att samtidigt skapa förutsättningar för överblickbarhet och trygghet utefter rörelsestråket längs Hjortvägen. Även från byggnadens lägenhetsfönster sker viss överblickbarhet.

Planens syfte förkortas ned något men bibehåller förklaringen som hänvisar till samspelet i volym, höjd, färgskala och placering mot Hjortvägen då det är avgörande för byggnationens lämplighet på platsen.

Dessutom har i dialog med bygglovavdelningen och förankring gentemot exploatören planbestämmelsen (f₂) justerats i lydelsen kring transparens och istället preciserats som glas samt med en angiven andel av totalvolymen. Tidigare planbestämmelse f₂–... ”Byggnadsdelen ska i huvudsak vara transparent”.

Planbestämmelsen justeras till:

”Fasaderna ska till minst 70% utgöras av glasyta”.

2.5 Falkenbergs Bostads AB (FaBo) 2022-04-26

Yttrande: FaBo ställer sig positiva till ändring av planen och hänvisar till behovet av säker skolväg då nytillkommen bebyggelse ger en ökad trafik. Därtill lyfter FaBo behovet av ett fortlöpande arbete med byggherren då detaljplanen inte tar hänsyn till möjliga val av stommaterial utifrån dagens utmaningar kring materialbrist, byggpriser och klimatsmart byggande

Kommentar: Synpunkterna noteras och förmedlas till byggherren. Den sektion som illustreras medger inte en större variation i stomval såsom träkonstruktion i det fall antalet våningar ska bibehållas. Däremot finns det olika typer av betong som koldioxidmässigt har en lägre påverkan än traditionellt vid produktionen.

2.6 Falkenberg Energi AB (FEAB) 2022-04-28

Yttrande: FEAB ställer sig positiva till eventuell ändring av planen för Elddonet 2. FEAB fjärrvärme har ledningar i anslutning till området och FEAB Elnät har gjort uppskattningen att dagens ledningsnät klarar utbyggnad om fastigheten skulle vilja uppvärmas med fjärrvärme.

FEAB Elnät anger att eventuella ändringar av befintligt ledningsnät eller behov av effektökningar pga nya byggnader, bekostats av fastighetsägare. I planarbetet måste det tas hänsyn till framtida laddplatser för elfordon.

Kommentar: Synpunkterna noteras och förmedlas till byggherren. Planbeskrivningen har kompletterats med information om dagens möjlighet att ansluta området med el och fjärrvärme samt att hänsyn behöver tas till effektökningar pga behov av laddplatser.

2.7 Kultur- fritid och tekniknämnden 2022 05-24

Yttrande: Nämnden tillstyrker planförslaget då planförslaget möjliggör för allmän gång- och cykelbana på Ängsstigen och efter Hjortvägen. Dessa ytor hör ursprungligen till fastigheten Hjortsberg 4:1 och överförs i planen till allmän platsmark. Nämnden ser att lösningen med en infart från Hjortvägen och en utfart mot Ängsstigen för boendeparkering, renhållningsfordon och räddningstjänst begränsar påverkan på trafiksäkerheten då utfartsförbud i övrigt föreligger.

Parkeringsnorm för bil och cykel kan uppfyllas på kvartersmark.

Trafikbullerutredningen visar att bullerkraven uppfylls även om delar av innergården påverkas.

Iordningställande av allmän platsmark som kommunen är huvudman för bekostas av exploatören som även bekostar kvartersmarken. Mark inom fastigheten Elddonet 2 som ändras från kvartersmark till allmän plats GATA, ska överföras till kommunens fastighet Hjortsberg 4:1 genom fastighetsreglering och marken överläts utan ersättning. Villkor gällande överlåtelse av allmän plats regleras i exploateringsavtal.

Kommentar:

Vissa förtydliganden är nödvändiga. Den mark som föreslås för framtida gång- och cykelbanor överförs dels från Elddonet 2 samt del från Degeln 1 (skolfastigheten) och inte som det står angivet i yttrandet att del av marken redan ligger på Hjortsberg 4:1. Det är korrekt att den föreslagna gång- och cykelbanan regleras över till Hjortsberg 4:1. Planbeskrivningen har kompletterats.

2.8 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2022-05-31

Yttrande: Nämnden noterar att hänsyn tagits till trafikbullerutredning, skuggstudie och dagvattenutredning som påpekats i planansökan och har därmed inget ytterligare att tillägga

Kommentar: Noteras

2.9 Räddningstjänsten 2022-04-20

Yttrande: Räddningstjänsten framför krav på tillgänglighet/framkomlighet gällande räddningsvägar. Avstånd för räddningstjänst, uppställning fordon och angreppsväg inklusive bärighet, lutning, höjd och bredd samt svängradie, får ej överstiga 50 meter. I annat fall hänvisas till *PM7 Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar*.

Föreslagen tillåten bebyggelsehöjd innebär att Tr1/2 trapphus krävs då byggnaden är högre än 23 meter (mer än 8 våningar) samt att insatstiden överstiger 10 minuter. Övriga kriterier för utrymning anges i *PM18 Utrymning med hjälp av räddningstjänsten*.

Gällande brandvattenförsörjningen ser Räddningstjänsten positivt på att man i tidigt skede satsar på en lösning med ett konventionellt system. I detta arbete är det betydelsefullt att säkerställa att de brandposter som man förlitar sig på verkligen har kapacitet genom att testa dessa. I sammanhanget vill man därför upplysa om att

VAV83 och VAVP76, kopplat till rekommendationer för erforderligt vattentryck för brandvattenförsörjning, nu ersatts av VAV P114.

Räddningstjänsten rekommenderar vidare att beakta aspekter för brottsförebyggande och trygghetsskapande i fysisk miljö och hänvisar till Boverket vägledning kring brott och trygghet i samhällsbyggnadsprocessen.

Räddningstjänsten önskar få ta del av brandskyddsdokumentation och övriga bygghandlingar när dessa inkommer till plan- och bygglovsavdelningen.

Kommentar: Exploatören och dess projektledare har efter information beslutat om Tr1/2 trapphus, tillräckliga utrymningsmått (1 meter från fasad (byggnaden Elddonet 1) samt bredd och svängradier i enlighet med ovan angivna krav.

Brandposten i korsningen Hjortvägen/Ljungholmsvägen har vid testning visat sig ha tillräckligt kapacitet, ca 24L/s. Därtill har en brandpost på närmare avstånd lokaliserats som gör att tidigare krav på brandpost utgår. Planbeskrivningen har justerats.

2.10 VIVAB 2022-05-04

Yttrande: Förtydliga att dagvattnet i första hand ska omhändertas lokalt inom fastigheterna. Förutsättning för dp:ns genomförande att minst 50% av dagvattnet som genereras vid ett 10 års regn med 10 min varaktighet fördröjs inom fastigheten.

VA-huvudmannen upplyser om att exploatören själv behöver bekosta eventuell tryckstegring till följd av exploateringen samt behovet av kompletterande brandpost i Hjortvägen.

Minst 3 månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB.

Kommentar: Planbeskrivningen är förtydligad avseende lokalt omhändertagande och hur mycket som fördröjs inom fastigheten. Genomförd dagvattenutredning, Ramboll 2022-01-19 har utgått från dessa förutsättningar redan vid sina gjorda avvägningar. Hur dagvattenhanteringen ska lösas har till granskningen vidareutvecklats i PM och tillhörande illustration (Ljungblom landskap och mark ab). Dagvattenhanteringen visar på en genomarbetad lösning med fokus på ett samspel mellan fördröjnings och reningskrav samt att skapa en gestaltningsmässig genomarbetad miljö där ytor för utevistelse fungerar tillgänglighetsmässigt. Illustrationsplanen redovisar en kombinerad fördröjning, rening och ny anslutning till omkringliggande ledningsnät (Hjortvägen) som har godkänts av VIVAB. Inga förändringar tillåts gällande total utsläppsvolym (9L/s) till ledningsnätet däremot redovisar skisserna en större fördröjningsvolym än tidigare från ca 50m³ till drygt 61 m³ vilket ger ytterligare marginaler.

Övrig information noteras och Fastighetsägare, exploatör, och dess projektledare har informerats om denna. En ytterligare brandpost är dock inte längre aktuell (se kommentar till räddningstjänstens yttrande).

2.11 Trafik- och mobilitetsstrateg, 2022-05-05

Yttrande: Inga särskilda påpekanden men önskar skicka med inspel gällande cykel-parkeringarna- att det finns tillräckligt utrymme/yta för en variation av cyklar bl a lådcyklar samt att det är möjligt att låsa fast så att placeringen upplevs både trygg och attraktiv.

Kommentar: Fastighetsägare, exploatör, och dess projektledare har informerats om detta och ska uppfylla p-norm i samband med bygglov.

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

- Socialnämnden
- Funktionsrättsrådet
- Kommunala pensionärsrådet KPR
- Näringslivsavdelningen
- Destination Falkenberg

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Energidistribution AB, 2022-04-08

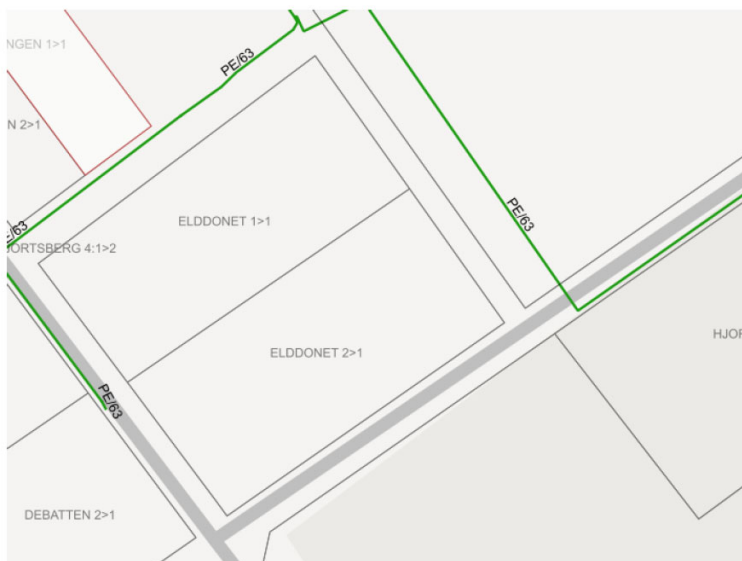
Yttrande: E.ON Energidistribution AB konstaterar att området inte berör deras koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Noteras

3.2 Nordion, 2022-04-06

Yttrande: Nordion (där Weum Gas och Swedegas AB ingår) upplyser om att det finns en distributionsledning för energigas inom fastigheten Hjortsberg 4:1 strax norr om Elddonet 2 som berörs av planförslaget (se karta nedan). Denna kan komma att beröras vid anläggandet av gång- och cykelbana.

NORDION ENERGI



Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om befintliga ledningar.

3.3 Kulturmiljö Halland, 2022-04-28

Yttrande: Kultur Miljö Halland konstaterar att den aktuella fastigheten ligger i anslutning till Hjortsbergs centrum i Falkenberg. På fastigheten ligger idag två äldre byggnader som varit en del av en mindre jordbruksenhet. Byggnaderna är idag kraftigt ombyggda och har därför inte pekats ut som kulturhistoriskt värdefull i den länstäckande bebyggelseinventeringen. Området är heterogent till sin karaktär med bebyggelser från olika tidsperioder och i olika skala. Det finns inga kända fornlämningar inom fastigheten.

Med utgångspunkt i ovanstående har Kultur Miljö Halland inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras, planbeskrivningen har kompletterats.

3.4 Polismyndigheten, 2022-04-08

Yttrande: Har tagit del av handlingarna men har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

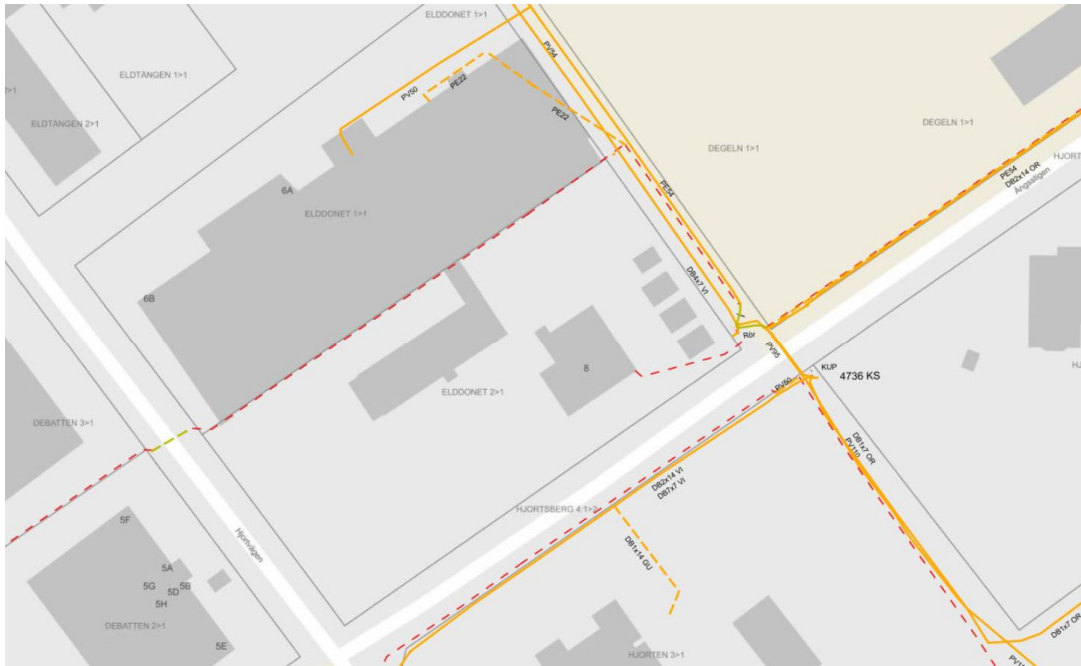
3.5 Ellevio, 2022-04-06

Yttrande: Har tagit del av handlingarna men avstår från att yttra oss i ärendet då vi inte har några ledningar eller andra anläggningar inom eller i anslutning till planområdet.

Kommentar: Noteras

3.6 Telia/Skanova, 2022-04-11

Yttrande: Telia/Skanova har markförlagda teleledningar i planområdet. Anläggningarnas läge framgår av bifogad fil/karta där heldragen linje avser lägesinmätt anläggning streckad linje avser ej lägesinmätt anläggning.



Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. En kabel som berörs av planförslaget finns parallellt med fastighetsgränsen mot Eldonet 1. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi yrkar förs in i planbeskrivningen under "Genomförande av planförslaget".

"Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bestar den".

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om befintliga ledningar under rubrik 5.6 Teknisk undersökning samt ekonomiska konsekvenser under rubrik 6.4 ekonomiska frågor.

3.7 IP Only, 2022-04-12

Yttrande: Har ingen befintlig eller tilltänkt infrastruktur inom området och därmed ingen erinran kring denna remiss.

Kommentar: Noteras

3.8 Vattenfall Eldistribution, 2022-04-08

Yttrande: Vattenfall Eldistribution har tagit del av handlingarna men har inga elanläggningar inom planområdet och därmed inget att erinra.

Kommentar: Noteras

3.9 PostNord AB, 2022-04-21

Yttrande: Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten. För att kunna genomföra en miljövänlig, kostnadseffektiv, trafiksäker och arbetsmiljömässig postutdelning är utgångspunkten att i flerfamiljshus lösa posthanteringen i fastighetsbox på entréplan.

PostNord ska i god tid kontaktas (utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen

Kommentar: Fastighetsägare, exploatör, och dess projektledare har informerats om ovan.

3.10 FTI AB, 2022-04-05

Yttrande: FTI anser att skrivningarna under rubrik 5.6 Teknisk försörjning/Avfall i planbeskrivningen med ”bör” är för svaga då det i dagsläget ligger ett förslag för regeringen att besluta om gällande fastighetsnära insamling av förpackningar som (enligt förslaget) kan träda i kraft redan 2024. Möjligheten till återvinning behöver därför säkerställas redan nu samt utformningen av återvinnings placering. Närmaste återvinningscentral ligger inte 100 m från planområdet, det är en obemannad återvinningsstation som bara kan ta emot förpackningar och i dagsläget tidningar. Denna station är i dagsläget ”skyddad” genom ett avtal mellan FTI och Falkenbergs kommun men kan därför inte anses som säkrad mer än i överskådlig framtid. Plats för återvinningsstationer (som även föreslås vara kvar i någon form enligt förslaget, även när FNI är infört) är underdimensionerat i Falkenbergs södra delar om någon skulle försvinna.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats och anger att avfallsutrymmena ”ska” dimensioneras och placeras för att uppnå utsortering i flera fraktioner samt vara lättillgängliga. Korrekt benämning till återvinningsstation har också justerats. Fastighetsägaren, exploatören och dess projektledare har informerats i frågan.

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

- Hallandstrafiken
- METRIA
- Tele2
- Telenor

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2022-04-29 samt kompletterande mejl 2022-05-24

Yttrande: Fastighetsägaren motsätter sig planändringen från semesterhem/föreningslokaler till bostäder då en ändrad markanvändning kan innebära negativa påföljder för Elddonet 1. Fastighetsägaren framför följande punkter som påverkas av föreslagen planläggning.

1. Nödutgångarna som vätter mot Eldonet 2.
2. Dräneringen som har varit på Eldonet 2 i minst 20-25 år.
3. Buller från befintliga fläktar.
4. Lukt från Restaurang & pizzeriaverksamhet.
5. Skugga/soj att Eldonet 2 försöker stoppa ev möjlighet i framtiden att bygga på Eldonet 1.

Kommentar:

Dialog och samtal med fastighetsägaren har skett vilket resulterat i en överenskommelse kring hur utrymning och dränering ska lösas och styras upp, vilket säkerställs i ett servitut som upphör vid en framtida rivning av byggnaden på fastigheten Elldonet 1. Övriga potentiella störningar såsom buller/lukt och sol/skugga får hanteras i det fall sådana situationer uppkommer.

Följande kommentar förtydligar hitintills gjorda avvägningar:

Planändringen sker i överensstämmelse med den inriktning som anges i pågående fördjupad översiktsplan kring Hjortsbergs centrum (F40). Där avsikten är att förtäta centrumet med bostäder och service i markplan. Helhetsgreppet runt centrumets utveckling kräver en samordning mellan flera fastighetsägare och i avvaktan på detta förarbete har denna detaljplan brutits loss och får därför ses som ett första steg i den omvandling/förtätning som kommer att ske i närområdet för att uppnå en blandning av bostäder och service/verksamheter. Ovan nämnda överenskommelse omfattar även en samsyn kring att Elldonet 1 i en framtid kan komma att bebyggas och därmed ge konsekvenser inom Elldonet 2.

Utrymning, nödutgångar: Eftersom byggnaden på Elldonet 1, fasadens långsida, konstaterats ligga inom Elldonet 2, så förutsätter befintliga utrymningsmöjligheter för verksamheterna inom Elldonet 1 att tillgänglighet och passage behöver ske över fastigheten Elldonet 2. På vilket sätt dessa lösningar har tillkommit från början är av underordnad betydelse och avsaknaden av avtalsmässiga överenskommelser gör att dessa förhållanden nu långsiktigt säkras med servitut i enlighet med upprättad överenskommelse. Respektive hyresgäst är ansvarig att tillförsäkra sig, av räddningstjänsten, godkänd utrymning vilket innebär att nuvarande utrymningsmöjligheter såsom 3 dörrar, ett fönster samt en utrymningsstege från tak ska ha bibehållen funktion. Samrådsförslaget redovisade 1 meters respektavstånd till fastighetsgränsen. Med stöd i gränsbestämningen utgår nu granskningsförslaget från Elldonet 1 fasad. Räddningstjänsten har vid platsbesök 20220531 godkänt en sådan lösning .

Dränering: Fastighetens takavvattning sker idag över Elldonet 2. För att bibehålla denna lösning krävs ett avtalsservitut mellan parterna samt att kommande markplanering inklusive dagvattenlösningar löser befintlig situation på ett tillfredsställande sätt.

Fläktbuller och lukt: Med den förtätning som avses inom området kan tuffare krav komma att ställas på respektive fastighetsägare till skillnad från dagens markanvändning i det fall kommande hyresgäster upplever sig störda och anmäler detta till miljö- och hälsoskyddsnämnden. I en sådan situation kommer myndigheten ta ställning till om det finns fog för påstådd störning eller ej. En planändring av detta slag kan inte förändras för att tillgodose en möjlig oro i ett så tidigt skede utan tar ställning till platsens lämplighet och detta i förhållande till kommunens långsiktiga planering om en förtätning.

Skugga/sol: Nuvarande planläggning påverkar inte dagens markanvändning men vid en framtida förtätning inom Elddonet 1 kommer den då aktuella situation att behöva ta hänsyn till bostäderna inom Elddonet 2. Avhängigt hur denna helhetssyn på förtätningen sker bedöms sol- och skuggverkan kunna hanteras då nuvarande fastighetsgränser med stor sannolikhet förändras och att en exploatering istället utgår från dessa nya förutsättningar att skapa en god helhetsverkan.

Enligt Boverkets äldre rekommendationer (Boverket 1991, Solklart) är ett önskat värde i boendemiljön minst 5h sol mellan kl 09.00 och 17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns uteplatser och lektytor. Men även att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid vår- och höstdagjämning. Nuvarande krav finns i BBR 2011:6, på att bostäder ska ha tillgång till direkt solljus med undantag för studentbostäder om högst 35kvm. Dessa förutsättningar klaras.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSENTER M FL

5.1 Övriga 1, 2022-04-06 samt uppföljande telefonsamtal 2022-05-24

Yttrande: Lyfter behov av att planeringen omfattar även tillhörande service när fler bostäder byggs. Har inga invändningar mot föreslagen bebyggelse men framför att en förtätning kräver att utbyggnad även sker av annan service såsom exempelvis större matbutik för att tillgodose ökad efterfrågan vilket inte framgick av planhandlingarna.

Kommentar: Förtätningar med bostäder skapar ofta en ökad efterfrågan på service i närområdet. Denna detaljplan banar väg för kommande förtättningsplanering i linje med utpekade område F40 i den pågående översiktsplanens inriktning att förstärka Hjortsbergs centrum. Inom Hjortsberg centrum finns planlagd yta för olika typer av service.

Följande angivna så kallade intresseorganisationer och övriga intressenter har fått tillsänts sig underlaget enligt sändlistan utan att inkomma med synpunkter:

- Företagarna i Falkenberg
- Falkenbergs Näringsliv
- Hyresgästföreningen Falkenberg/Hylte
- RBI- Byggfakta

6. ÖPPET HUS

Ett öppet hus med drop-in har hållits på Skrea vandrarhem beach hostel, inom planområdet på fastigheten Elddonet 2, Hjortvägen 8, Falkenberg den 20 april 2022 mellan kl 18-20. Antalet närvarande var 15 stycken och uteslutande hyresgäster från det intilliggande FaBo-huset.

Frågorna berörde **trafiksituationen på platsen** (lastning/lossning längs Hjortvägen), påverkan nya **in-utfarter** och **gatuparkering** längs Ängsstigen. Planförslaget möjliggör ytor för gång- och cykelbanor som kommer att förändra dessa förhållanden närmast fastigheten Hjorten 3, se även kommentar till Barn- och utbildningsnämnden kring avvägningar som gjorts.

Hyresgästerna nämnde även **skuggning** i relation till hyresfastighetens balkonger och **insyn/ att få grannar så nära** samt ställde fråga om **skyddsrum** genom planerad förtätning av bostäder och ett ökat antal boende på sikt i området. Planförslaget innebär ett avstånd av 30,5 meter fr Fabos huvudfasad till egenskapsgränsen för byggrättsområdet och 27 meter från Fabos balkonger till byggrättsområdets egenskapsgräns.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har ansvaret för beslut om byggande, besiktning och registerhållning av skyddsrum det vill säga ansvaret ligger inte på kommunnivå. En motion 2020/21:1959 avseende befolkningstillväxt och behovet av fler skyddsrum behandlades i oktober 2020. Riksdagen beslutade att ställa sig bakom motionen och Forsvarsdepartement tilldelades uppgiften. I avsaknad av direktiv och krav på åtgärder planeras i nuläget inget skyddsrum inom planområdet.

Inga intilliggande fastighetsägare närvarade vid mötet.

7. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar/kompletteringar föreslås:

- planbestämmelsen om tät konstruktion (b₃) har setts över
- gränsbestämning av fastighetsgränsen mellan Elddonet 1 och 2 har genomförts och anpassningar gjorts med avseende på att byggnaden inom Elddonet 1 ligger på fastigheten Elddonet 2 av hänsyn till bl a utrymning och dränering.
- plankartan har kompletterats med genomförandetid 5 år
- planbestämmelsen (h₃ och h₄) anger endast +höjd över angivet nollplan
- planbestämmelsen om placering av byggnad i förhållande till Hjortvägen (p₁) har setts över
- planbestämmelsen om färgsättning fasad och räcken (b₁) har setts över
- planens syfte förkortats
- planbestämmelsen om transparens (f₂) har setts över och hänvisar till glasyta istället
- planbestämmelsen om entré och förgårdsmark till Hjortvägen (f₃) har förtydligats
- planbeskrivningen har kompletterats med information om
 - Konsekvenser på en mer detaljerad nivå, fastighetsrättsligt, ekonomiskt och tekniskt gällande genomförandet
 - möjligheten att ansluta till el och fjärrvärme och lokalisering av befintliga ledningar, el/tele m fl
 - att ny brandpost inte krävs samt vilken kapacitet som finns in befintliga brandposter
 - vidareutvecklad dagvattenhantering och dess gestaltning för att säkerställa fördröjning/rening samt tillgänglighetsaspekter och en god utevistelseyta
 - ny anslutningspunkt för dagvattnet gentemot Hjortvägen
 - avfallshantering och dimensionering efter utsortering i flera fraktioner
 - uppdaterade vyer på föreslagen byggnad med anledning av fortsatta diskussioner kring gestaltningen och önskemål om pergola på takterass

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar ställs ut för granskning.

8. NAMNLISTA

Följande har inkommit med skriftliga synpunkter vilka helt eller delvis **ej** har blivit beaktade i och med föreliggande förslag. Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten får alltid handlingarna tillsänt sig. Dessa kommer innan antagandet att meddelas i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

Förkortningen (p) efter namnet anger att synpunkten inkom i programskedet, (s) att synpunkten inkom i samband med plansamrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

- Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (s)
- Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad (s)
- Barn- och utbildningsförvaltningen (s)
- Bygglovsnämnden (s)
- Falkenberg Bostad AB, FaBo (s)
- Falkenberg Energi AB FEAB (s)
- Kultur- fritids och tekniknämnden (s)
- Räddningstjänsten (s)
- VIVAB (s)
- Telia/Skanova (s)
- PostNord AB (s)
- FTI AB (s)
- Sakägare 1 (s)
- Övriga 1 (s)

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget. Dessa kommer sålunda att erhålla meddelande med besvärshänvisning, i enlighet med 5 kap 29.

- Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
- Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
- Sakägare 1

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN
