



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för bostäder
Ugglarp 2:18
Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2023-02-24

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2016-12-06 §351 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Ugglarp 2:18. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-12-13 § 292 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2022-12-21 till 2023-01-18 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Granskningsremissen delgavs till berörda parter 2022-12-20 via mejl och även på kommunens hemsida från 2022-12-21. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

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

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 13 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst dagvatten och VA.

1. LÄNSSTYRELSEN 2023-01-10

Yttrande:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan utifrån prövningsgrunderna i 11 Kap 10 § PBL.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2023-01-08

Yttrande:

Trafikverket har inget att invända mot att detaljplanen antas.

2.2 Lantmäterimyndigheten 2023-01-17

Yttrande:

Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har beaktats.

Lantmäteriet har inga ytterligare synpunkter.

2.3 Bygglövsnämnden 2023-01-02

Yttrande:

Bygglövsnämnden har tagit del av samrådsredogörelsen samt de ändringar som skett sedan samrådsremissen gällande ändring av detaljplanen för fastigheten Ugglarp 2:18.

Bygglövsnämnden har fortsatt inga synpunkter på ändringen av detaljplanen.

2.4 Falkenberg Energi AB 2022-12-20

Yttrande:

Detta är inte vårt nätområde. Kontakta E.ON.

Kommentar:

Kommentaren noteras.

2.5 Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen 2023-01-16

Yttrande:

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen kvarstår vid tidigare yttrande om att dagvatthantering för planområdet behöver tydliggöras. Miljö- och hälsoskyddsförvalt-

Utlåtande

Detaljplan för Ugglarp 2:18

ningen ser positivt på användandet av LOD (Lokalt omhändertagande av Dagvatten) som första alternativ för dagvattenhantering. Då planen dock omgärdas av annan bebyggelse är det av vikt att säkerställa hanteringen av dagvatten för hela planområdet, inte enbart på tomtmark. Om dagvatten från planområdet kan komma att belasta övriga områden/befintliga dagvattenstrukturer i närheten kan avtal med dessa aktörer vara nödvändiga.

Kommentar:

Då planförslaget är en ändring av befintlig plan anses marken redan vara prövad och bedömd som lämplig för de användningar den medger. Möjligheterna att i en ändring exempelvis avsätta mark för dagvatten är begränsad eftersom inga användningar får ändras. Det är idag möjligt att stycka av fem bostadsfastigheter och bebygga dem. Ändringen upphäver ett u-område och ökar byggrätten. Det innebär att det u-område som skulle gå rakt igenom en fastighet försvinner samt att något större bostäder kan byggas. Ändringen bedöms som liten, därmed kvarstår texten i beskrivningen.

Kommentar gällande avtal med omkringliggande områdets aktörer är noterad.

2.6 Kultur- fritids och tekniknämnden 2023-02-23 (begärt längre svarstid)

Yttrande:

Beslut

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar

1. *Tillstyrka planförslaget under förutsättning att det i planbeskrivningen skrivs in att "vändplatsen är för liten för den vändradie som renhållningsfordonen kräver. För avfallshämtning finns två möjligheter. Antingen får en del av tomtmarken, genom avtal, användas för vändplats, eller får en yta inom parkmarken iordningställas så att boende kan placera sina sopkärl där vid hämtning. Detta regleras i exploateringsavtalet."*

I samrådet ifrågasatte KFTN om vändplatsytan var tillräckligt stor för renhållningsfordon att vända på. I samrådsredogörelsen framkommer att "vändplatsen är för liten för den vändradie som renhållningsfordonen kräver. För avfallshämtning finns två möjligheter. Antingen får en del av tomtmarken, genom avtal, användas för vändplats, eller får en yta inom parkmarken iordningställas så att boende kan placera sina sopkärl där vid hämtning. Detta regleras i exploateringsavtalet." KFT föreslår att detta skrivs in i planbeskrivningen för att förtydliga och visa på att planen kan genomföras.

I planbeskrivningen anges att eventuell gatubelysning skall hanteras av samfällighetens stämma. Det är tveksamt om samfälligheten kan vara huvudman för eventuell gatubelysning då det krävs kompetens och ekonomiska resurser för att driva en sådan anläggning.

Kommentar: Texten om vändradie är tillagd i planbeskrivningens genomförandedel.

Utlåtande

Detaljplan för Ugglarp 2:18

3 (7)

Enligt samtal med kontaktperson på samfällighetsföreningen har förtydligats att med "hanteras" avses att de vill vara delaktiga i huruvida det ska finnas gatubelysning eller ej inom området. Deras yttrande handlar inte om driften. Texten i planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats till: Samfällighetens stämma önskar vara delaktiga i beslutet om det ska finnas gatubelysning inom det tillkommande området.

2.7 Räddningstjänsten 2022-12-27

Yttrande:

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten ser positivt på att man i tidigt skede satsar på en lösning med ett konventionellt system för brandvattenförsörjning i stället för att försöka få till en lösning som eventuellt skulle tillåta ett alternativsystem.

Oavsett hur brandvattenförsörjningen ser ut är det av stor vikt att man säkerställer att de brandposter man förlitar sig på verkligen har den kapacitet som krävs genom att testa dessa. (VAV P114)

Placering av brandposter skall ske på maximalt 150 meters avstånd från varandra, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Kapacitet på aktuell brandpost bör uppgå till ett flöde på 10 liter/sekund.

Hänsyn bör också tas till behov av vatten för eventuella kommande sprinkleranläggningar. Dock antas inte fler än ett sprinkleruttag, och när räddningstjänsten kommer till brandplatsen har sprinklern i regel fullgjort sin funktion. Det är därför inte nödvändigt att dimensionera för summan av uttagen i sprinkler och brandpost, och i de flesta fallen är därmed brandpostuttaget dimensionerande. Eventuellt större sprinklerflöde ska alltid regleras i avtal.

Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd, bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna bör därför särskilda räddningsvägar upprättas

Kommentar:

Det finns två brandposter söder om planområdet. Dessa klara angivet avståndskrav. Även avståndskravet för tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar klaras.

2.8 VIVAB 2023-01-17

Yttrande:

Vatten och avlopp

Vivab bibehåller sina synpunkter från yttrandet över samrådshandlingen beträffande att en hållbar och fungerande dagvattenlösning ska presenteras och att huvudman-

Utlåtande

Detaljplan för Ugglarp 2:18

4 (7)

naskapet för dagvattenhanteringen inom allmänplatsmark ska tydliggöras (ange vilken huvudman som avses).

Detaljplanebeskrivningen förutsätter att LOD ska tillämpas vilket då innebär att allt dagvatten ska kunna infiltrera i marken och inom respektive fastighet. Om enbart LOD ska fungera tillfredsställande måste markens geotekniska beskaffenhet ha rätt förutsättningar såsom tillräcklig mäktighet med filtrerbara jordlager och frånvaro av berg. Den nya bebyggelsen ska höjdsättas så att marken lutar bort från byggnaderna och om markens "naturliga infiltrationen" inte fungerar fullt ut måste åtgärder vidtas så att inte den befintliga bebyggelsen väster om planområdet påverkas negativt. Behov av åtgärder kan innebära anläggande av dagvattenanläggningar inom fastigheten och/eller allmän platsmark och att även utanför detaljplaneområdet.

I samrådsredogörelsen anges att "lämplig utformning studeras i samband med detaljprojekteringen". Vivab anser att det kan vara riskabelt både för exploatör och skatte- samt VA-kollektiv att vänta så länge med att ta fram en helhetslösning.

Avfallshantering

Samrådsredogörelsen presenterar två möjligheter att lösa avfallshämtningen. Vivab anser att "möjligheterna" lyfts in och beskrivs i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Kommentar: I planbeskrivningen har ytterligare förtydligats att huvudmannaskapet för dagvattnet är enskilt.

I en ändring av detaljplan har marken redan bedömts som lämplig för de användningar som tillåts. De ändringar som gjorts bedöms som små då det idag är möjligt att stycka av fem fastigheter och bebygga dessa med bostäder. Ändringen innebär dels att den femte fastigheten blir mer lämplig för ändamålet eftersom u-området försvinner, dels att byggrätten ökar något. Texten i planbeskrivningen kvarstår.

Texten alternativa sätt att lösa avfallshämtningen är tillagd i planbeskrivningens genomförandedel.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Svenska kraftnät, 2023-01-16

Yttrande:

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar:

Kommentaren noteras.

3.2 EON Energidistribution AB, 2023-01-05

Yttrande:

Utlåtande

Detaljplan för Ugglarp 2:18

5 (7)

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter gällande ändringen av detaljplanen.

3.3 Kulturmiljö Halland, 2023-01-11

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande.

Vi hänvisar till vårt yttrande i samband med samrådet.

Kommentar:

Kommentaren noteras.

4. SAKÄGARE

4.1 Lassagårdsbergs samfällighetsförening, 2022-10-07

Yttrande:

Ur samfällighetens perspektiv är det absolut viktigaste att detaljplanen är i harmoni med det övriga området och att Ugglarp 2:18, efter exploateringen, blir en integrerad del av samfälligheten. Därför stöder vi detaljplanen.

Kommentar:

Kommentaren noteras.

5. ALLMÄNT MÖTE

Allmänt granskningsmöte har inte hållits.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- I planbeskrivningens genomförandedel har följande lagts till:

Den planerade vändplatsen är för liten för den vändradie som renhållningsfordonen kräver. För avfallshämtning finns två möjligheter. Antingen får en del av tomtmarken, genom avtal, användas för vändplats, eller får en yta inom parkmarken iordningställas så att boende kan placera sina sopkärl där vid hämtning. Detta regleras i exploateringsavtalet.

- I genomförandedelen har det ytterligare förtydligats att dagvattnet har enskilt huvudmannaskap.
- I planbeskrivningens genomförandedel har en tidigare otydlig skrivelse förtydligats till: Samfällighetens stämma önskar vara delaktiga i beslutet om det ska finnas gatubelysning inom det tillkommande området.

Planhandlingarna föreslås antas efter gjorda revideringar.

7. NAMNLISTA

Följande har inkommit med skriftliga synpunkter vilka helt eller delvis ej har blivit beaktade i och med föreliggande förslag. Dessa kommer innan antagandet att meddelas i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

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

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (inget att erinra)
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad (inget att erinra)
VIVAB (S,G)
Miljö- och hälsoskydds nämnden (S,G)
Kultur-, Fritids- och Tekniknämnden (S, G)

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvara sig över ett senare antagande av planförslaget. Dessa kommer sålunda att erhålla meddelande med besvärshänvisning, i enlighet med 5 kap 29-30 § PBL, efter ett eventuellt antagande.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (inget att erinra)
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad (inget att erinra)
VIVAB
Miljö- och hälsoskydds nämnden
Kultur-, Fritids- och Tekniknämnden

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Hanna Emenius
Planarkitekt